

## **REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO I UŻYTKOWANIA LOKALI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "LAZUROWA" W WARSZAWIE**

zwanej dalej: **Spółdzielnią**.

*Budynki, ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia na terenie Spółdzielni są dobrem wspólnym członków Spółdzielni, które należy otaczać troskliwą opieką i utrzymywać na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym. Mieszkańcy mają obowiązek współdziałać w tym zakresie z organami Spółdzielni oraz przestrzegać zasad współżycia mieszkańców.*

*Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków wraz z ich otoczeniem. Przepisy regulaminu określają prawa i obowiązki Członków Spółdzielni, wszystkich mieszkańców oraz służb Spółdzielni.*

### **POSTANOWIENIA OGÓLNE**

#### **§ 1**

Ilekcóż w niniejszym regulaminie mowa jest o:

1. użytkownik lokalu – rozumie się przez osobę której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, najemcę lokalu, osobę użytkującą lokal bez tytułu prawnego;
2. lokalu – rozumie się przez to zarówno lokal mieszkalny, jak i użytkowy oraz przynależną do niego piwnicę lub inne pomieszczenia użytkowe, przeznaczone do wyłącznego korzystania przez użytkownika;
3. mieszkańcu – rozumie się przez to każdą osobę zamieszkałą w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię.

#### **§ 2**

1. Przepisy Regulaminu określają obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali, którzy odpowiedzialni są za przestrzeganie niniejszego regulaminu także przez osoby, których prawa reprezentują tj. członków rodziny, domowników, najemców, gości itp. w zakresie:
  - a) formy kontaktu, informacji i ogłoszeń,
  - b) utrzymywania w należyłym stanie zasobów Spółdzielni,
  - c) remontów lokali,
  - d) bezpieczeństwa przeciwpożarowego,
  - e) posiadania zwierząt.
2. Oddziaływania z lokali na nieruchomości wspólną (nieprzyjemne zapachy, hałas, rozpylanie substancji z lokali na części wspólne itp.) są niedozwolone, o ile przekraczają przeciętną normę lub wynikają ze sprzecznego z przeznaczeniem



społeczno-gospodarczym wykorzystania lokalu lub cechuje je znaczna uciążliwość dla mieszkańców budynku lub lokali sąsiadujących z lokalem, z którego pochodzą oddziaływania.

3. Na terenie zasobów Spółdzielni cisza nocna obowiązuje w godz.: 22:00 – 6:00. Niezależnie od ciszy nocnej, w obrębie budynków i na terenie osiedla należy ograniczać zbędne i nadmierne hałasy (w tym TV, radia, instrumenty muzyczne, silniki samochodowe i motorowe).

4. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest udzielanie sobie wzajemnej pomocy i nie zakłócanie spokoju sąsiadom. Mieszkańcy powinni dążyć do zgodnego współżycia, unikania sytuacji konfliktowych, powodujących nieporozumienia i spory sąsiedzkie oraz przejawiać życzliwy i taktowny stosunek do współmieszkańców.

5. Spory i nieporozumienia między członkami Spółdzielni wymagające mediacji lub rozstrzygnięcia mogą być rozpatrywane przez Radę Budynku.

## **FORMY KONTAKTU, INFORMACJI I OGŁOSZEŃ**

### **§ 3**

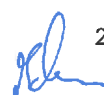
1. Spółdzielnia powiadamia użytkowników lokali o wszelkich sprawach dotyczących ogółu użytkowników lokali (np. terminy odczytów urządzeń pomiarowych, podzielników ciepła, przeglądów technicznych, rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych, harmonogramu wywozu tzw. gabarytów przez MPO oraz w innych sprawach dotyczących ogółu użytkowników) poprzez: wywieszanie ogłoszeń na tablicach informacyjnych w klatkach schodowych, na drzwiach wejściowych do klatek schodowych, stronie internetowej Spółdzielni. Korespondencja przekazana do skrzynek pocztowych traktowana jest jako skutecznie doręczona.

2. Spółdzielnia nie ma obowiązku indywidualnego powiadamiania o zamiarze dokonywania w/w czynności. W przypadku dłuższej nieobecności, użytkownik zobowiązany jest do wyznaczenia osoby odpowiedzialnej za udostępnienie lokalu w czasie jego nieobecności, na wypadek zaistnienia okoliczności wymienionych w Regulaminie.

3. W przypadku pożaru, nagłych awarii lub zagrożenia bezpieczeństwa w budynkach lub na terenie Spółdzielni - członek Spółdzielni i użytkownicy lokali użytkowych obowiązani są zawiadomić o tym odpowiednie służby alarmowe i techniczne. Numery telefonów miejskich oraz właściwych służb podane są w informacji wywieszanej na klatkach schodowych.

4. Każdy z mieszkańców i użytkowników obowiązany jest:

- a) powiadomić o wszelkich uszkodzeniach i awariach instalacji wodno-kanalizacyjnej, c.o., gazowej Spółdzielnię lub całodobowe pogotowie techniczne Spółdzielni,
- b) udostępnić lokal, w terminie uzgodnionym ze Spółdzielnią, w celu usunięcia awarii, przeprowadzenia niezbędnych czynności kontrolnych, bądź też wykonania prac remontowych lub zabezpieczających. Szczegółowe zasady określa załącznik do uchwały Zarządu nr 12/2017 z dnia 28.04.2017 r. - „Zasady postępowania w sprawie udostępniania lokali na żądanie Spółdzielni oraz postępowania w razie zaistnienia

 2 z 12

okoliczności zagrażających powstaniem szkody w mieniu Spółdzielni lub jej członków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie.

## **UTRZYMANIE W NALEŻYTYM STANIE LOKALI I ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI**

### **§ 4**

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do:

a) Obsługi instalacji w części wspólnej. Czynności te wykonują wyłącznie osoby uprawnione na mocy odpowiednich przepisów prawa lub zajmujące się ich obsługą, na podstawie upoważnienia wydanego przez Spółdzielnię. Wchodzenie osób nieuprawnionych do pomieszczeń technicznych oraz samowolne ingerowanie w instalacje i urządzenia stanowiące część wspólną jest niedozwolone. Jeżeli ingerencja w instalację lub urządzenia, niestanowiące części wspólnej, może wpływać na część wspólną, użytkownik lokalu jest zobowiązany do zgłoszenia takiej ingerencji do Spółdzielni pod rygorem obciążenia go kosztami napraw instalacji/urządzeń stanowiącej część wspólną.

b) Zabezpieczenia normatywnego ogrzewania lokali w okresie grzewczym, zaś w wypadku zakłóceń w dostawach energii cieplnej, elektrycznej, wody lub gazu, interweniowania u właściwych podmiotów odpowiedzialnych za ich dostawy,

c) Dbania o właściwy stan techniczny budynków, w tym urządzeń ochrony ppoż. i terenów zarządzanych przez Spółdzielnię oraz pomieszczeń wspólnego użytku, jak: korytarze, klatki schodowe, dźwigi, korytarze piwniczne, pralnie, suszarnie, wózkownie, rowerowanie, place do zabaw.

2. Pracownicy Spółdzielni lub osoby upoważnione przez Spółdzielnię uprawnione są do:

a) kontrolowania urządzeń i instalacji oraz ogólnego stanu technicznego i sanitarnego lokali,

b) sprawdzania stanu bezpieczeństwa pożarowego,

c) dokonywania odczytów urządzeń pomiarowych w lokalu.

3. Użytkownicy lokali zobowiązani są do bezwzględnego udostępnienia lokali w w/w celach.

### **§ 5**

1. Lokal może być użytkowany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.

2. W lokalu mieszkalnym dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej. Nie można jednak czynić ze swego prawa do lokalu użytku, który był by sprzeczny z jego przeznaczeniem lub zasadami współżycia społecznego i porządku. Wykonywanie w lokalu mieszkalnym czynności produkcyjnych, rzemieślniczych lub innych wiążących się ze zmianą funkcji całości lokalu mieszkalnego lub jego części jest niedozwolone.

3. Przy objęciu lokalu przez najemcę sporządzany jest protokół zdawczo - odbiorczy. Protokół ten podpisuje najemca lokalu i przedstawiciel Spółdzielni.

4. W protokole określa się rodzaj i liczbę pomieszczeń, ich powierzchnię oraz stan techniczny. Protokół zawiera również wykaz gospodarczych pomieszczeń pomocniczych np. piwnice.

5. W przypadku nie uzgodnienia treści protokołu, a w szczególności powstania

 3 z 12

rozbieżności, sprawę rozpatruje komisja powołana przez Spółdzielnię.

6. Za dodatkowe pomieszczenia użytkowane przez użytkownika należy pobierać opłaty ustalone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

## § 6

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do złożenia do Spółdzielni wypełnionego formularza kontaktowego zawierającego dane kontaktowe, informacje o ilości osób zamieszkałych lub inne niezbędne do prawidłowego zarządzania przez Spółdzielnię informacje, a także niezwłocznie informować o wszelkich zmianach powyższych danych, z zastrzeżeniem skutków prawnych właściwych dla złożenia danych niezgodnych z prawdą.

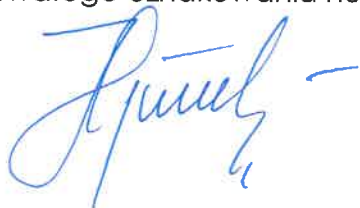
2. Z uwagi na ewentualność zaistnienia awarii w mieszkaniach w czasie nieobecności mieszkańców i konieczności jej usunięcia, zaleca się aby użytkownicy mieszkań informowali Spółdzielnię w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności oraz przekazywali numer telefonu kontaktowego do osoby opiekującej się w danym czasie lokalem. W przypadku braku takiej informacji stosuje się zasady określone art.6<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## **CZYSTOŚĆ I PORZĄDEK**

## § 7

1. Do obowiązków użytkownika lokalu należy:

- a) Na żądanie Spółdzielni zezwolić na wstęp do swojego lokalu, jeżeli jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.
- b) utrzymanie w czystości lokalu, balkonu/loggii, tarasu oraz pomieszczeń przynależnych (piwnic), oraz trawników, drzew, krzewów, chodników, parkingów, dróg osiedlowych, urządzeń zabawowych i innych urządzeń rekreacyjnych,
- c) przestrzeganie porządku i czystości na klatkach schodowych, korytarzach, w piwnicach, przy zspach, w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców, suszarniach, pomieszczeniach na rowery, kabin dźwigów i na terenie osiedla,
- d) utrzymanie w czystości drzwi wejściowych do lokalu od strony klatki schodowej (korytarza), usuwanie śmieci i zanieczyszczeń gromadzących się pod wycieraczkami przy drzwiach wejściowych do lokalu,
- e) w okresie zimowym użytkownicy powinni zabezpieczać lokale i klatki schodowe przed utratą ciepła m. in. poprzez zamykanie okien na klatkach schodowych i w innych pomieszczeniach przynależnych oraz drzwi wejściowych do budynku. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest należyte troszczenie i zabezpieczenie lokali oraz części wspólnych nieruchomości przed utratą ciepła. W okresie zimowym należy zamykać wszystkie okna i drzwi (wietrzyć wówczas, gdy zachodzi konieczność i przy zamkniętych zaworach grzejnikowych),
- f) trwałego oznakowania numeru lokalu mieszkalnego.



2. Użytkownicy lokali użytkowych obowiązani są także utrzymać w porządku i czystości wejścia do lokalu na powierzchni ustalonej ze Spółdzielnią.
3. W sprawach dotyczących porządku, czystości, zabezpieczenia przeciwpożarowego, przedstawiciele Spółdzielni mają prawo do wydawania użytkownikom lokali zaleceń w ramach obowiązującego prawa, którym użytkownicy lokali obowiązani są podporządkować.
4. Zabrania się hodowli zwierząt w lokalach mieszkalnych.
5. O pojawieniu się gryzoni i robactwa w piwnicach lub klatkach schodowych lub w innych częściach wspólnych należy niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię. Niszczenie gryzoni, robactwa i insektów w lokalu należy do obowiązków użytkownika lokalu na własny koszt.
6. W razie stwierdzenia, że stan techniczny lub sanitarny lokalu jest niezgodny z obowiązującymi przepisami, Spółdzielnia może wezwać użytkownika lokalu do doprowadzenia lokalu do należytego stanu, wyznaczając stosowny termin.

## § 8

1. Ze względu na możliwość przerw w dostawach wody, zawory czerpalne (krany, baterie) wodociągowe powinny być zawsze zamknięte, a odpływy z urządzeń sanitarnych (wanny, umywalki, zlewozmywaki i brodziki ) winny być zawsze otwarte i drożne.
2. Wszelkie naprawy i przeróbki instalacji elektrycznej czy gazowej w lokalach mieszkalnych i użytkowych mogą przeprowadzić jedynie uprawnieni wykonawcy za zgodą Spółdzielni.
3. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawór dopływu gazu np. przy kuchence, po czym powiadomić o nieszczelności instalacji gazowej Spółdzielnię (w godzinach pracy) lub poza godzinami pracy pogotowie gazowe.
4. Wszyscy użytkownicy i mieszkańcy zobowiązani są aktywnie przeciwdziałać przypadkom kradzieży, zniszczeń, wandalizmu wspólnego mienia i zgłaszać te przypadki na Policję, do Straży Miejskiej i do Spółdzielni.
5. Wyłączać światła w pomieszczeniach ogólnego użytku po ich opuszczeniu.
6. Dzieci powinny bawić się na placu zabaw lub miejscach dla dzieci lub w innych miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych, w kabinach dźwigów lub w korytarzach piwnic lub w innych pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego korzystania (pomieszczeń na rowery, suszarni, wózkowni). Za niewłaściwe zachowanie się dzieci jak: hałasowanie, brudzenie ścian i elewacji, niszczenie zieleńców, drzew i krzewów, urządzeń, instalacji, dźwigów itp. odpowiadają rodzice lub ich prawni opiekunowie. Za szkody wyrządzone przez nieletnie dzieci odpowiedzialność ponoszą rodzice.

## § 9

1. Niedopuszczalne jest:
  - a) przechowywanie na balkonach i loggiach przedmiotów oszpecających wygląd budynku i materiałów łatwopalnych lub substancji niebezpiecznych,
  - b) trzepanie i czyszczenie dywanów, pościeli, ścierek itp. z okien, na balkonach, loggiach,



- w klatkach schodowych,
- c) wyrzucanie jakichkolwiek przedmiotów przez okna i balkony, wyrzucanie do urządzeń sanitarnych (toalet, umywalek, zlewozmywaków itp.) przedmiotów mogących spowodować zapchanie rur kanalizacyjnych. Użytkownicy lokali powodujący takie zapchanie są za to odpowiedzialni materialnie.
  - d) śmieci i odpadki należy wnosić do pojemników umieszczonych w komorach zsypanych lub altanach śmietnikowych. Stosować się do zasad segregacji śmieci.
  - e) zabrania się wystawiania śmieci na klatkę schodową, korytarz lub przed komorę zsypaną lub altanę śmietnikową.
  - f) przedmioty wielkogabarytowe np. meble, należy znieść do miejsc wyznaczonych lub wskazanych przez Spółdzielnię. Do gabarytów nie należą drzwi, urządzenia sanitariatów typu: umywalki, toalety, brodziki, wanny oraz boazerie, panele podłogowe itp.
  - g) w przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów, użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie uprzątnąć zanieczyszczone miejsca będące częścią wspólną.
2. W piwnicach zabrania się instalowania zaworów czerpalnych wody, gniazd elektrycznych oraz użytkowania prywatnych pralek, lodówek, zamrażarek i innych urządzeń zużywających energię elektryczną.
  3. Zabrania się palenia tytoniu i spożywania alkoholu oraz używania otwartego ognia na klatkach schodowych, w piwnicach, suszarniach, zwyżkach i w kabinach dźwigów.
  4. Niedopuszczalne jest przechowywanie w częściach wspólnych (w tym klatka schodowa, korytarze piwniczne, strychy, korytarze) różnych przedmiotów osobistego użytku jak rowery, meble, sprzęt codziennego użytku, materiałów łatwopalnych i niebezpiecznych.
  5. Niedopuszczalne jest samowolne wchodzenie na dach jak również instalowanie anten radiowo-telewizyjnych oraz innych urządzeń na dachach budynków bez pisemnej zgody Spółdzielni oraz montowanie anten RTV do konstrukcji balustrad balkonowych,
  6. Niedopuszczalne jest w ramach remontu lokalu ingerowanie w elewację budynku w szczególności zmiany wyglądu elewacji poprzez montowanie urządzeń klimatyzacyjnych, stolarki okiennej, rolet zewnętrznych antywłamaniowych, sznurów do suszenia bielizny, wykonywania zabudowy balkonów.

## § 10

1. Sposób korzystania ze wspólnych pomieszczeń gospodarczych i sanitarnych tj. suszarnia i pomieszczenie na rowery wynika bezpośrednio z ich przeznaczenia.
2. W przypadku, gdy użytkownicy nie korzystają z tych pomieszczeń, mogą być one wykorzystywane w innym celu, bądź wynajęte po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Budynku.
3. W przypadku dostarczenia do lokalu mebli, materiałów, zakupów, sprzętu AGD i RTV itp. użytkownik jest obowiązany do zwrócenia uwagi na to, aby dostawcy nie uszkodzili chodników, podjazdów, zieleni, a także by przy wnoszeniu przedmiotów nie uszkodzono klatki schodowej, dźwigu itp. Bezwłocznie po dostawie użytkownik obowiązany jest oczyścić teren, windę, klatkę schodową przywracając je do stanu pierwotnego. Koszt zniszczeń i trwałych uszkodzeń powstałych przy dostawie obciążą członka Spółdzielni.



4. Trzepanie dywanów i wykładzin odbywa się wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych w godzinach 8:00-20:00 w dni powszednie z wyłączeniem dni świątecznych.

### § 11

W budynkach wyposażonych w dźwigi, wszyscy użytkownicy powinni dbać o ich właściwe użytkowanie, a w szczególności :

1. Zakazane jest korzystanie z dźwigu przez dzieci do lat 12-tu bez opieki osób dorosłych.
2. Należy bezwzględnie stosować się do instrukcji użytkowania dźwigu umieszczonej w każdej kabinie windowej.
3. O każdej zauważonej nieprawidłowości działania dźwigu: zatrzymanie się poniżej lub powyżej progu, uszkodzeniach przycisków, oświetlenia, wybitych szybach w drzwiach czy skrzynkach wyłącznikowych, należy natychmiast powiadomić Spółdzielnię lub bezpośrednio konserwatora dźwigów. Numer telefonu konserwatora znajduje się na tabliczce znamionowej w kabinie dźwigu oraz w tablicy ogłoszeń.

## **REMONT LOKALU**

### §12

1. Wszelkie remonty lokali (w tym prace aranżacyjne i wykończeniowe) obciążają użytkownika lokalu i powinny być zgłoszone pisemnie wraz z zakresem robót do Działu Technicznego.
2. Głośne prace remontowe mogą być prowadzone w godzinach 8:00 -19:00 w dni powszednie i soboty w godzinach 9:00-15:00, po uprzednim poinformowaniu użytkowników mieszkań przyległych oraz wywieszeniu stosownej informacji przy wejściu do klatki. Nie zaleca się jednak wykonywania głośnych prac w soboty i niedziele.
3. Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny za wszelkie szkody i zniszczenia części wspólnej wynikłe na skutek przygotowania do remontów lub ich przeprowadzania, a także ponosi wszelkie koszty związane z przywróceniem zniszczonego mienia wspólnego do stanu poprzedniego.

### §13

1. W wypadku wykorzystywania do remontu lokalu części wspólnej budynku, użytkownik lokalu odpowiada za codzienne utrzymanie porządku ciągów komunikacyjnych, z których korzystano przy przeprowadzaniu remontu lokalu (korytarz, klatka schodowa, schody, windy, chodniki).
2. Przewożenie materiałów budowlanych w windach osobowych jest dozwolone, pod warunkiem zabezpieczenia ścian kabiny i podłogi oraz stosowania zasad przedstawionych w instrukcji użytkowania dźwigu.
3. Użytkownik zobowiązany jest do usunięcia z terenu spółdzielni na własny koszt gruzu /odpadów powstałych w trakcie remontu składowanych w specjalistycznych pojemnikach w miejscu wskazanym przez administratora osiedla lub kierownika działu technicznego Spółdzielni.



4. Przeróbki w lokalach polegające na stawianiu lub rozbieraniu ścianek działowych, przekuciach w ścianach konstrukcyjnych, zmianach w instalacjach grzewczej, gazowej, i wodociągowej – wymagającej demontażu wodomierza, mogą być dokonane jedynie za pisemną zgodą i na warunkach podanych przez Spółdzielnię, na koszt użytkownika.
5. Zabrania się ingerowania w tablice rozdzielcze prądu elektrycznego (np. naprawianie bezpieczników elektrycznych), w zawory pod pionowe centralnego ogrzewania i w inne instalacje wodno-kanalizacyjne znajdujące się w piwnicach, klatkach schodowych i pomieszczeniach wspólnego użytku.
6. Zabrania się ingerowania w instalacje wodno-kanalizacyjne znajdujące się w szachtach kuchennych i łazienkowych będące integralnym elementem części wspólnych budynku.
7. Osoby nie przestrzegające w/w zakazów w przypadku spowodowania awarii lub strat będą obciążone kosztami ich usunięcia oraz kosztami likwidacji szkód wyrządzonych osobom trzecim.
8. O przypadkach stwierdzenia uszkodzeń technicznych lub zerwania plomb na wodomierzach i podzielnikach kosztów c.o. należy niezwłocznie powiadomić o tym Spółdzielnię.
9. Zabrania się montowania w przewodach wentylacji grawitacyjnej urządzeń służących do wentylacji mechanicznej (wentylatory, okapy z wyciągiem itp.) oraz ich zabudowywania.
10. Szacht wodnokanalizacyjny w WC, łazienkach i kuchniach na całej wysokości pomieszczeń powinien pozostać w zabudowie ruchomej umożliwiającej łatwy demontaż oraz swobodny dostęp do elementów instalacji.
11. W przypadku konieczności napraw w szachcie wodnokanalizacyjnym przez pracowników Spółdzielni Właściciel lokalu zobowiązany jest do demontażu zabudowy i udostępnieniu swobodnego dostępu do elementów instalacji w lokalu.

#### § 14

Bez pisemnej zgody Spółdzielni zabrania się :

1. Montowania dodatkowych drzwi wejściowych do lokali mieszkalnych otwierających się na zewnątrz tj. na klatkę schodową.
2. Instalowania sieci internetowych i innych sieci komputerowych w częściach wspólnych budynków.
3. Zakładania ogródków przy budynku.
4. Instalowania do elewacji budynków, dachu i jego elementów anten radiowych, telewizyjnych i satelitarnych oraz szyldów i reklam.
5. Wymiany stolarki okiennej, a w szczególności zmiany powierzchni lub podziału płaszczyzny okna (dodatkowe szprosy).
6. Zabudowywania loggii i balkonów, okładania ścian loggii i balkonów panelami oraz



8 z 12



boazerią, zmiany kolorystyki elewacji budynku, w tym zewnętrznej strony stolarki okiennej i balustrad.

7. Montowania krat zewnętrznych na oknach, balkonach i loggiach oraz częściach wspólnych komunikacji klatek schodowych.

8. Każda samowolna zmiana, jakiegokolwiek elementu elewacji lub konstrukcji budynku stanowi nie tylko naruszenie postanowień niniejszego regulaminu, ale przede wszystkim jest naruszeniem przepisów prawa budowlanego.

## **BEZPIECZEŃSTWO**

### **§ 15**

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do systematycznego usuwania śniegu lub oblodzenia (np. sople) nagromadzonego na jego balkonie i zewnętrznych parapetach okiennych lub tarasach w celu zabezpieczenia zdrowia i życia przechodniów oraz mienia przed skutkami spadającego śniegu i lodu. Odpowiada on za wszelkie szkody związane z niewykonaniem ww. obowiązku.
2. Skrzynki na kwiaty, doniczki itp. umieszczane na oknach i balkonach, powinny być należycie zabezpieczone przed wypadnięciem. Nie zezwala się umieszczanie skrzyń, doniczek poza obręb płyty balkonowej i balustrady. Podlewanie kwiatów powinno odbywać się w taki sposób, aby woda nie przeciekała na niższe kondygnacje.

### **§16**

1. Zabrania się długotrwałego blokowania drzwi wejściowych w pozycji otwartej, powodującego wypaczenie się skrzydeł i awarie samozamykaczy.
2. Zabezpieczenia przynależnych komórki piwnicznych użytkownicy dokonują we własnym zakresie i na własny koszt.
3. Użytkownicy lokali mieszkalnych we własnym zakresie i na własny koszt dokonują wymiany lub montażu zamka patentowego (wkładki patentowej) oraz dorabianie kluczy do drzwi korytarzowych na piętrach.

W pomieszczeniach piwnicznych nie należy przechowywać przedmiotów wartościowych, które mogą ulec zniszczeniu wskutek zalania lub zawilgocenia.

Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności przy ww. okolicznościach.

4. Szafki i tablice reklamowe na ścianach budynków mogą być instalowane za pisemną zgodą Spółdzielni po akceptacji Rady Budynku, a w razie potrzeby również zezwolenia terenowego organu administracji. Sposób zamontowania szyldu lub reklamy wymaga uzgodnienia ze Spółdzielnią.



## § 17

Odbiorcze skrzynki listowe stanowią własność użytkowników lokali. Użytkownicy zobowiązani są dbać o właściwy stan techniczny skrzynki oraz pokrywać koszty naprawy czy wymiany zamków lub kluczy.

## § 18

1. Zakazane jest przechowywanie w lokalach, na balkonach, loggiach, piwnicach, dodatkowych pomieszczeniach gospodarczych i na części wspólnej materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących, środków chemicznych oraz materiałów wybuchowych i niebezpiecznych.
2. Nie wolno zastawiać nieruchomości wspólnej, zwłaszcza korytarzy i ciągów komunikacyjnych, w tym dróg ewakuacji, meblami, wózkami, rowerami oraz przypinania ich do rur i grzejników instalacji centralnego ogrzewania oraz balustrad poręczy schodowych.
3. Palenie papierosów i używanie niezabezpieczonego ognia w częściach wspólnych budynków będących w zasobach spółdzielni jest zabronione.
4. Rozpalanie grilla (w tym również elektrycznego) na balkonie lub w ogródkach jest niedozwolone.
5. Wszelkie instalacje elektryczne w lokalach muszą być utrzymane w dobrym stanie technicznym.
6. Kraty oddzielające korytarze powinny mieć od środka możliwość otworzenia drzwi bez korzystania z klucza tzw. gałkoklamki.
7. Zarząd Spółdzielni po uprzednim pisemnym wezwaniu do zabrania przedmiotów, może zlecić zastępcze wykonanie tych czynności na koszt danego Użytkownika.

## § 19

1. Na terenie Spółdzielni obowiązuje „Strefa Ruchu” i ograniczenie prędkości do 20 km/godz. na całym terenie osiedla.
2. Parkowanie samochodów na terenach Spółdzielni poza obszarem jezdni jest dozwolone jedynie w miejscach wyznaczonych na ten cel przez Spółdzielnię.
3. Dokonywanie uciążliwych dla mieszkańców napraw samochodów i motocykli w odległości mniejszej niż 30 m od okien budynku jest zabronione.
4. Parkowanie wzdłuż dróg pożarowych i na tzw. kopertach przeciwpożarowych przy budynkach oraz przy komorach zsypanych jest zabronione.

## **POSIADANIE ZWIERZĄT**

## § 20

1. W lokalu mieszkalnym można trzymać psa, kota oraz inne zwierzęta domowe o ile ich posiadanie nie jest zakazane i nie zagrażają one zdrowiu oraz nie zakłócają miru domowego



współmieszkańców, czy też nie stwarzają innych uciążliwości, w tym zakłócanie korzystania z pomieszczeń ogólnego użytku i lokali sąsiednich ponad przeciętną miarę.

2. Członek Spółdzielni posiadający zwierzęta powinien przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych, jak również naprawiać szkody wyrządzone przez zwierzęta.
3. Właściciele zwierząt domowych, a w szczególności psów, są zobowiązani do:
  - a. usuwania nieczystości pozostawionych przez ich zwierzęta w budynkach, windach i w bezpośrednim otoczeniu budynku, a także na chodnikach, jezdniach, parkingach i terenach zielonych oraz w obiektach i innych terenach przeznaczonych do wspólnego użytku;
  - b) Przy przewozie i przemieszczaniu zwierząt domowych, utrzymujący je zobowiązani są do stosowania środków ochrony, niezbędnych dla bezpieczeństwa ludzi i zwierząt oraz zachowania porządku publicznego i ochrony mienia;
  - c) Zwierzęta domowe mogą przebywać na terenach przeznaczonych do wspólnego użytku, jedynie pod nadzorem właściciela lub opiekuna zwierzęcia;
  - d) Na terenach przeznaczonych do wspólnego użytku psy powinny być wyprowadzane na smyczy, a zwierzęta agresywne lub mogące stanowić zagrożenie dla otoczenia, również w kagańcach i pod opieką osób, które zapewnią sprawowanie nad nimi kontroli;
  - e) Dopuszcza się zwolnienie psa ze smyczy przy spełnieniu warunków określonych ustawą z dnia 21 sierpnia 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. Zwalnając psa ze smyczy należy mieć na względzie bezpieczeństwo ludzi, innych zwierząt i uczestników ruchu drogowego.
  - f) Wykonywania szczepień przeciwko wściekliznie w terminach ustalonych przepisami.
4. Zabrania się dokarmiania ptaków na terenie Spółdzielni.

## § 21

1. Konserwacja i pielęgnacja zieleni w Spółdzielni należy do obowiązków Spółdzielni.
2. Dbałość o zieleni jest obowiązkiem każdego członka Spółdzielni i użytkownika lokalu.
3. Na terenie przyległym do budynków członkowie Spółdzielni mogą zakładać ogródki przydomowe po uprzednim uzyskaniu zgody Spółdzielni i spełnieniu postawionych warunków.
4. Dosadzanie drzew i krzewów przez mieszkańców wymaga uzgodnienia ze Spółdzielnią lokalizacji i gatunku.



## **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§ 22**

1. Jeśli użytkownik lokalu bądź osoby z nim zamieszkałe nie przestrzegają niniejszego Regulaminu, Spółdzielni przysługuje w stosunku do tych osób roszczenie o zwrot poniesionych strat niezależnie od możliwości zastosowania sankcji przewidzianych prawem.
2. W przypadku nie przestrzegania zasad wymienionych w niniejszym Regulaminie, organy Spółdzielni uprawnione są do kierowania odpowiednich wniosków o interwencję lub ukaranie do właściwych organów.

### **§ 23**

1. Regulamin opracowano na podstawie przepisów Ustawy z 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, Ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Ustawy z 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, Ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt oraz Statutu Spółdzielni.
2. Tracą moc: Regulamin porządku domowego oraz Regulamin użytkowania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z 17.07.2003 r.
3. Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” uchwałą nr 53/2023 i wchodzi w życie z dniem 30.11.2023 r.

V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej



Marek Owsianko

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Jerzy Czyżewski