

# REGULAMIN UŻYWANIA LOKALI I ZASADY PORZĄDKU DOMOWEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "STROP"

Budynki i ich otoczenie należące do Spółdzielni Mieszkaniowej "STROP" są dobrem wspólnym, które należy otoczyć troskliwą opieką oraz utrzymać w należyтым stanie technicznym i na odpowiednim poziomie estetycznym. Użytkownicy zasobów SM "STROP" mają obowiązek współdziałać w tym zakresie z administracją i Zarządem Spółdzielni oraz organami samorządu mieszkańców.

## I. Postanowienia ogólne.

### § 1

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu ochronę mienia mieszkańców i Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”, dbałość o lokale znajdujące się w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię, utrzymanie bezpieczeństwa ich użytkowania, estetyki budynków oraz ich otoczenia, a także dbałość o dobre relacje międzysąsiedzkie.

2. Regulamin określa zasady używania lokali i porządku domowego obowiązujące wszystkich użytkowników lokali w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”, bez względu na formę prawną użytkowania lokalu.

3. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

a) **użytkownika** – należy przez to rozumieć: członka Spółdzielni, który posiada spółdzielcze prawo do lokalu, członka Spółdzielni, który posiada odrębną własność lokalu, osobę niebędącą członkiem Spółdzielni i posiadającą spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni, najemcę lokalu;

b) **lokalu** – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny lub o innym przeznaczeniu.

3. Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się odpowiednio w przypadku użytkowania lokalu na podstawie umowy najmu w zakresie nie objętym treścią umowy.

4. Za wszelkie zachowania osób przebywających w lokalu naruszające przepisy niniejszego regulaminu odpowiedzialna jest osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu.

### § 2

Zasady używania garaży określa odrębny regulamin.

## II. Objęcie lokalu w używanie.

### § 3

1. Dzień postawienia lokalu do dyspozycji członka określa Zarząd podejmując uchwałę o przekazywaniu lokali do zasiedlenia.

2. Członek Spółdzielni powinien przejąć od Spółdzielni lokal przed upływem 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o postawieniu lokalu do jego dyspozycji.

### § 4

1. Objęcie lokalu następuje z dniem podpisania przez użytkownika protokołu zdawczo odbiorczego i jest równoznaczne w świetle przepisów niniejszego Regulaminu z rozpoczęciem jego użytkowania.

2. Przy objęciu lokalu przez członka Spółdzielni sporządzany jest protokół zdawczo-odbiorczy. Protokół ten podpisują użytkownik lokalu i przedstawiciel Spółdzielni.

3. Objęcie przez najemcę lokalu następuje na podstawie zawartej umowy najmu i protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu.

4. W protokole wymienionym w ustępach poprzedzających określa się powierzchnię lokalu, jego stan techniczny /opis istniejących urządzeń, wyposażenia normatywnego, ewentualne usterki i braki w wyposażeniu/, stany urządzeń pomiarowych oraz termin powstania obowiązku wnoszenia opłat za jego użytkowanie.

Protokół zawiera również informację o pomieszczeniu pomocniczym – piwnicy i jeżeli występuje - pomieszczeniu przynależnym do lokalu.

5. Postanowienia niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do objęcia lokalu nabytego na rynku wtórnym.

## § 5

1. Lokale przekazywane użytkownikom w określonym standardzie technicznym mogą być przez nich doposażone w urządzenia i wykańczane przy użyciu materiałów dopuszczonych do stosowania w budownictwie.

2. Zmiana aranżacji lokalu, stawianie lub rozbieranie ścian, przebijanie w nich otworów, przebudowa i zakładanie dodatkowych instalacji, krat, zabudowy loggii, balkonów, wymaga pisemnej zgody Spółdzielni. Naprawa instalacji elektrycznej i sanitarnych, gazowej, montaż kuchenek, może być wykonywana tylko przez osoby zawodowo do tego uprawnione.

3. Wykonane w lokalu zabudowy ścienne, w tym obudowa pionów wodno-kanalizacyjnych, urządzeń sanitarnych, kuchennych i grzejników, powinny być łatwe do demontażu, bez konieczności kucia ścian, zrywania okładzin ściennych i podłogowych, z zachowaniem swobodnego dostępu do instalacji i urządzeń regulacyjno-pomiarowych na wypadek napraw awaryjnych i remontów.

W przypadku naruszenia powyższej zasady, Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w trakcie napraw awaryjnych i remontów.

4. Zakładanie zewnętrznych anten RTV, a także wykonywanie dodatkowych instalacji z gniazdem w celu podłączenia nowych odbiorników do zbiorczych anten telewizyjnych wymaga zgody Spółdzielni i może być wykonane tylko przez osoby zawodowo do tego uprawnione i pod nadzorem przedstawiciela Spółdzielni. Wykorzystywanie istniejącej instalacji i gniazda anteny zbiorczej dla potrzeb telewizji kablowej wymaga uzgodnienia ze Spółdzielnią.

5. W przypadku naruszenia postanowień ust. 1-4, Spółdzielnia może żądać przywrócenia lokalu lub instalacji do stanu pierwotnego, określając w tym celu odpowiedni termin.

6. Koszty robót wykończeniowych wykonanych w lokalu nie powiększają wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.

## § 6

1. Lokal przekazany użytkownikowi może być używany wyłącznie na cele określone w dokumencie stanowiącym tytuł prawny do lokalu.

2. Użytkownik może wynająć lub oddać w bezpłatne używanie część lub całość lokalu.

3. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, użytkownik obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

4. Umowy zawarte przez użytkownika w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

5. Za szkody wyrządzone przez użytkownika, jego dzieci, a także osoby wspólnie z nim korzystające z lokalu, powstałe w lokalu jak również w częściach wspólnych i otoczeniu budynku, a wynikłe z ich użytkowania niezgodnego z prawem lub przepisami obowiązującymi w SM „STROP”, odpowiada wobec Spółdzielni użytkownik, któremu przysługuje prawo do lokalu.

6. Użytkownik ma obowiązek pokryć koszty napraw, które są wynikiem uszkodzeń spowodowanych przez niego, osoby z nim zamieszkałe lub wynajmujące lokal oraz osoby, które przebywają w budynku za zgodą użytkownika.

### § 7

Spółdzielnia może odmówić zgody, bądź cofnąć wcześniej wydaną zgodę na zmianę rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej przez użytkownika w lokalu o innym przeznaczeniu – lokalu użytkowym, jeśli działalność ta może lub narusza substancję lokalu lub lokal nie spełnia odpowiednich warunków technicznych niezbędnych do prowadzenia innej działalności gospodarczej.

### § 8

1. Za używanie lokali użytkownicy wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca. Zakres kosztów oraz sposób ich rozliczania określają „Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości i ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali w SM „STROP”, zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.

2. Najemcy lokali zobowiązani są wносить opłaty z tytułu ich używania, ustalone w umowie najmu.

## III. Obowiązki Spółdzielni.

### § 9

1. Podstawowe obowiązki w zakresie utrzymania we właściwym stanie technicznym zasobów Spółdzielni, a także podział tych obowiązków pomiędzy Spółdzielnię i użytkownikami lokali w zakresie konserwacji oraz remontów budynków wchodzących w skład zasobów Spółdzielni i przez nią zarządzanych, określa „Regulamin podziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnię a użytkownikami lokali w zakresie remontów oraz robót konserwacyjnych w SM „STROP” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

2. Spółdzielnia jako zarządca zasobów obowiązana jest do:

- 1) utrzymania w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń przeznaczonych do ogólnego użytku oraz urządzeń i otoczenia budynku w tym:
  - a) utrzymania w należyтым stanie, zapewniającym bezpieczeństwo mieszkańców i budynku instalacji gazowej, elektrycznej i sanitarnej,
  - b) zapewnienia dozoru nad sprawnym działaniem urządzeń technicznych i urządzeń instalacji,
  - c) usuwania w porze zimowej śniegu i lodu z dachu budynku i ciągów pieszo-jezdnych oraz zapobiegania skutkom gołoledzi,
  - d) utrzymywania na bieżąco czystości zabudowań przeznaczonych do wspólnego użytku,
  - e) usuwania nieczystości z powierzchni nieruchomości (przejsć, bram, zieleńców, klatek schodowych i piwnic) oraz zieleńca i ciągów pieszo-jezdnych,
  - f) opieki nad trawnikami, krzewami i drzewami,
  - g) wykonywania czynności związanych z dezynfekcją, dezynsekcją i deratyzacją pomieszczeń, urządzeń oraz terenów nieruchomości przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców,
  - h) zapobiegania uszkodzeniu, bądź zniszczeniu znajdujących się na terenie nieruchomości pomieszczeń oraz instalacji i urządzeń technicznych, przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców,
  - i) nadzoru nad urządzeniami i sprzętem (w tym placem zabaw) znajdujących się na terenie nieruchomości,

- 2) zorganizowania składowania nieczystości komunalnych i ich segregacji,
  - 3) zapewnienia należytego oświetlenia klatek schodowych, korytarzy i innych pomieszczeń i terenów przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców,
  - 4) oznaczenia nieruchomości przez umieszczenie odpowiedniego numeru porządkowego,
  - 5) wywieszenia w budynku, w miejscu widocznym informacji dot. Administracji budynku, pogotowia gazowego, wodno kanalizacyjnego, energetycznego, najbliższego posterunku policji oraz wyciągu z niniejszego Regulaminu,
  - 6) czuwania nad przestrzeganiem przez użytkowników lokali Regulaminu porządku domowego,
  - 7) wypełniania innych czynności wynikających z obowiązujących przepisów i umów.
- 3.** Spółdzielnia przysługuje prawo sprawdzania, stanu technicznego i sanitarnego lokali, pomieszczeń pomocniczych i przynależnych, jak również prawidłowości ich używania, w terminie uzgodnionym z ich użytkownikiem.
- 4.** W razie stwierdzenia, że lokal, pomieszczenie pomocnicze lub przynależne uległy nadmiernemu zużyciu albo są w złym stanie sanitarnym, Spółdzielnia ma prawo wystąpić do użytkownika z żądaniem niezwłocznego przeprowadzenia remontu lub dezynfekcji.
- 5.** W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody użytkownik korzystający z lokalu jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale. Powyższy tryb wejścia do lokalu stosuje się również w przypadku, gdy użytkownik nie udostępni lokalu w celu wykonania przeglądu instalacji, pomimo wyznaczonego drugiego terminu tej czynności.
- 6.** Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby, o której mowa w ust. 5, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.

#### **IV. Obowiązki użytkownika lokalu.**

##### **§ 10**

- 1.** Użytkownik lokalu nie może czynić ze swojego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie nie korzysta z ochrony.
- 2.** Osoby z mocy ustawy lub umowy zobowiązane do nadzoru nad nieletnimi ponoszą odpowiedzialność za ich zachowanie na terenie osiedla i budynku, oraz są zobowiązane do naprawy szkód, wyrządzonych przez nieletnich w mieniu spółdzielczym.  
Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się na klatkach schodowych, w piwnicach, na strychach i w halach garażowych.

##### **§ 11**

- 1.** Użytkownik lokalu jest obowiązany:
  - 1) używać lokal w sposób nie powodujący jego dewastacji ani uciążliwości dla współmieszkańców,
  - 2) korzystać z lokalu w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współużytkowników,
  - 3) utrzymywać czystość w lokalu i jego otoczeniu,
  - 4) przestrzegać zasad współżycia społecznego,
  - 5) utrzymywać swój lokal w należyłym stanie technicznym i sanitarnym,
  - 6) utrzymywać w czystości drzwi wejściowe do lokalu od strony klatki schodowej (korytarza), witryny oraz powierzchnię korytarza w bezpośrednim obrębie wycieraczki przy drzwiach wejściowych do lokalu,

- 7) powiadomić Spółdzielnię o wszelkich istotnych zmianach dotyczących lokalu, a w szczególności o zmianach w zakresie prawa własności, zmianach umów najmu,
  - 8) do uaktualniania swoich danych osobowych znajdujących się w Spółdzielni, szczególnie w zakresie adresu do korespondencji oraz numeru telefonu kontaktowego,
  - 9) na żądanie Zarządu zezwolić na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii, w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje, a także w razie konieczności odczytów wodomierzy, podzielników ciepła, w terminie określonym przez Spółdzielnię. Jeżeli użytkownik lokalu jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej, także przy jej udziale,
  - 10) w przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu natychmiast zamknąć zawór dopływu gazu przy kuchence, piecyku lub zawory przy gazomierzu, po czym niezwłocznie zawiadomić o nieszczelności instalacji gazowej pogotowie gazowe i administrację, a poza godzinami pracy administracji – pogotowie gazowe i gospodarza domu ewentualnie ochronę obiektu.
  - 11) zgłaszać do Spółdzielni występujące przecieki i nieszczelności oraz uszkodzenia wodomierzy i termo-zaworów grzejnikowych,
  - 12) przestrzegać porządku i miru domowego oraz ciszy nocnej.
- 2. Użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za:**
- 1) zachowanie osób, którym oddał swój lokal do użytkowania,
  - 2) przestrzeganie regulaminu przez najemców, podnajemców jego lokalu oraz innych użytkowników lokalu,
  - 3) usunięcie skutków zalania lokalu, spowodowane inną przyczyną niż awaria instalacji wodno-kanalizacyjnej do zaworu odcinającego.

## **V. Użytkowanie części wspólnych.**

### **§ 12**

1. Pomieszczenia wspólne powinny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Dźwigi powinny być używane zgodnie z wywieszoną w nich instrukcją. W szczególności należy sprawować nadzór nad dziećmi w trakcie korzystania z windy.
3. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w pomieszczeniach, korytarzach klatki schodowej budynku, przeznaczonych do wspólnego korzystania oraz ze względu m.in. na bezpieczeństwo przeciwpożarowe, zabrania się zastawiania ich meblami, wózkami, rowerami itp. Jeżeli użytkownik lokalu nie reaguje na wezwania Spółdzielni dotyczące usunięcia rzeczy z części wspólnych, może zostać wezwana Straż Pożarna do przeprowadzenia kontroli a na osobę odpowiedzialną za składowane rzeczy może być nałożony mandat, w wysokości według obowiązujących przepisów w tym zakresie ( do 5 tys. zł).
4. Zabrania się przechowywania materiałów łatwopalnych w pomieszczeniach budynku przeznaczonych do wspólnego korzystania.
5. Palenie tytoniu i innych używek oraz używanie otwartego ognia na klatkach schodowych, w windach, piwnicach, pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego korzystania jest zabronione.
6. Zabrania się spożywania napojów alkoholowych i innych środków odurzających w pomieszczeniach ogólnego użytku w budynkach Spółdzielni i na otwartym terenie pozostającym w zarządzie Spółdzielni.
7. Wszyscy mieszkańcy osiedla mają obowiązek poszanowania terenów rekreacyjnych i zielonych, a także reagowania na akty wandalizmu.
8. Zabrania się wyrzucania przez okna, drzwi balkonowe i drzwi wejściowe do lokalu jakichkolwiek śmieci, odpadów, niedopałków itp. Grozi za to mandat w wysokości 500 zł obowiązującej na dzień zatwierdzenia niniejszego Regulaminu (art. 75 par. 1 Kodeksu wykroczeń) nałożony przez Policję lub Straż Miejską.

- 9.** Zabrania się wrzucania do muszli ustępowych: śmieci, waty, kości, szmat, zapalek itp. Koszty udroźnienia zapchanej kanalizacji ponosi sprawca.
- 10.** Zabrania się wystawiania worków ze śmieciami, butów na korytarzach, klatkach schodowych i w piwnicach.
- 11.** Zobowiązuje się użytkowników lokali do sortowania odpadów i wrzucania ich do odpowiednich pojemników selektywnej zbiórki odpadów, ustawionych na danej nieruchomości. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w segregowaniu odpadów, na Spółdzielnię może zostać nałożona kara pieniężna skutkująca podwyższeniem opłat za wywóz śmieci na danej nieruchomości.
- 12.** Zabrania się trzepania i czyszczenia dywanów, pościeli itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i z okien.
- 13.** Balkony, loggie, tarasy powinny być utrzymane w czystości. Warunki użytkowania balkonów określone zostały w załączniku nr 1 do niniejszego regulaminu.
- 13<sup>1</sup>.** Regulamin użytkowania tarasów stanowi załącznik nr 2 do niniejszego regulaminu.
- 14.** Zabrania się wykładania na parapetach okien i balkonach pożywienia dla ptactwa. Niezastosowanie się do powyższego może skutkować mandatem w wysokości nie niższej niż 500 zł obowiązującej na dzień zatwierdzenia niniejszego Regulaminu (art. 145 Kodeksu wykroczeń – zaśmiecanie miejsca publicznego) nałożonym przez Policję lub Straż Miejską.
- 15.** Przeprowadzanie prac remontowych w mieszkaniach tj. używanie wiertarek, młotków, skuwanie glazury itp. może odbywać się za wyjątkiem sobót, niedziel i świąt w godzinach 8:00 – 19:00. Użytkownik lokalu przeprowadzający remont jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni o planowanym zakresie prac oraz terminie rozpoczęcia i zakończenia prac. Podczas prac remontowych, użytkownicy lokali przeprowadzający remont, zobowiązani są do systematycznego sprzątania zanieczyszczeń spowodowanych prowadzonymi robotami, w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego korzystania w budynku oraz terenów zewnętrznych, do czasu ich zakończenia. Wszelkie przeróbki wnętrza lokalu, a zwłaszcza stawianie i rozbieranie ścianek działowych, zabudowa balkonów-loggii, przeróbki instalacji gazowych, elektrycznych, centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnej, wymagają pisemnej zgody Spółdzielni i uzyskania zezwoleń przewidzianych przepisami prawa budowlanego. Użytkownik pokrywa w całości koszty tych zmian.
- 16.** Przed rozpoczęciem prac remontowych użytkownik lokalu zobowiązany jest zabezpieczyć przed uszkodzeniem lub zabrudzeniem nieruchomości wspólnej tj. wejście do budynku, klatkę schodową, w tym schody oraz windę. Uszkodzenia budynku (ścian, schodów, okien, wind) spowodowane transportem, remontem lub umyślnym działaniem skutkuje obciążeniem finansowym sprawcy.
- 16<sup>1</sup>.** Gruz budowlany powstały w trakcie prowadzenia remontu oraz inne zbędne przedmioty użytkownik lokalu ma obowiązek wywiezienia na własny koszt i we własnym zakresie.
- 16<sup>2</sup>.** Postawienie na terenie nieruchomości wspólnej kontenera lub worków typu „gruz-bag” jest odpłatne i wymaga wcześniej wydanej zgody przez Spółdzielnię, w tym wskazania konkretnego miejsca i zasad odpłatności.
- 17.** Zabrania się palenia ogniska i grilla w otoczeniu budynku, w tym na tarasach i balkonach.
- 18.** W razie pożaru należy postępować zgodnie z Instrukcją pożarową umieszczoną na tablicy ogłoszeń na klatkach schodowych i w garażach i stosować się do zaleceń Straży Pożarnej.

### § 13

1. Użytkownicy pojazdów zobowiązani są do przestrzegania znaków drogowych określających organizację ruchu wewnątrz osiedla.
2. Parkowania samochodów na terenach wewnątrz osiedlowych uzależnione jest od znaku drogowego określającego:
  - a) Strefę zamieszkania - jest dozwolone jedynie w miejscach wskazanych do parkowania,
  - b) Strefę ruchu - jest dozwolone w miejscach nie zabronionych do parkowania.

3. Użytkownikom pojazdów zabrania się zastawiania dróg pożarowych, wejść do klatek schodowych, wyjazdów i wjazdów do garaży.
4. Zabronione są naprawy pojazdów mechanicznych za wyjątkiem czynności codziennych oraz ich mycie na terenie nieruchomości wspólnej.
5. Użytkownicy indywidualnych garaży, miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach, usytuowanych w zasobach Spółdzielni zobowiązani są do przestrzegania zasad określonych w Regulaminie użytkowania garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”.

## **VI. Podstawowe normy współżycia mieszkańców.**

### **§ 14**

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla (nieruchomości) jest wzajemna pomoc, poszanowanie mienia i spokoju.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych, korytarzach i w piwnicach **oraz garażach**. Za zachowanie dzieci takie jak brudzenie ścian, hałasowanie, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni - odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie.
3. Na terenie nieruchomości będących w zasobach SM „STROP” w godz. 22:00 – 6:00 obowiązuje cisza nocna. Nie dopuszczalne jest zakłócanie ciszy (spokoju), poprzez rażące i uporczywe słuchanie bardzo głośnej muzyki, w godzinach dziennych.
4. W niedzielę i dni świąteczne, przez całą dobę, obowiązuje całkowity zakaz wykonywania prac remontowych. W soboty dopuszcza się przeprowadzanie prac remontowych w godzinach 10:00 - 16:00.
5. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel wyznaczonych w godz. 9.00 – 19.00.
6. Zabrania się palenia wyrobów tytoniowych oraz innych używek tego rodzaju na balkonach.

### **§ 15**

1. Użytkownicy posiadający w lokalach zwierzęta powinni zapewnić im odpowiednią opiekę, zobowiązani są do przestrzegania wymogów sanitarno-porządkowych, szczególnie w zakresie szczepień ochronnych oraz usuwania zanieczyszczeń spowodowane przez nie na terenie posesji, na klatkach schodowych lub innych pomieszczeniach służących do wspólnego użytku mieszkańców, jak również naprawiać szkody wyrządzone przez zwierzęta na terenie osiedla.
2. Psy należy wyprowadzać na smyczy. Ze względu na bezpieczeństwo osób oraz możliwość wyrządzenia szkód spuszczenie zwierząt ze smyczy na terenie osiedla jest zabronione.
3. Zamykanie i pozostawianie psów na balkonach i loggiach jest zabronione.
4. Dokarmianie kotów i innych zwierząt w częściach wspólnych budynku w szczególności w piwnicach oraz w bezpośrednim otoczeniu budynku jest zabronione.
5. Zabronione jest prowadzenie hodowli zwierząt w lokalu mieszkalnym.

### **§ 16**

O poważniejszych uszkodzeniach zauważonych na terenie domu i osiedla, wszelkich sytuacjach awaryjnych, w tym o wadliwym funkcjonowaniu instalacji, przeciekach wody, przepalania się żarówek, uszkodzeniu urządzeń, użytkownicy lokali powinni niezwłocznie poinformować gospodarza domu lub administratora nieruchomości, ewentualnie ochronę obiektu.

## **VII. Zwolnienie lokalu. Rozliczenie finansowe z użytkownikami lokali.**

### § 17

1. Użytkownik może zrezygnować z używania przekazanego mu lokalu składając do Spółdzielni odpowiednie oświadczenie na piśmie bądź wypowiadając umowę najmu.
2. Zwolnienie przez użytkownika lokalu i przekazanie go do dyspozycji Spółdzielni następuje przez sporządzenie protokołu zdawczo-odbiorczego w/g zasad określonych w § 4. O terminie zwolnienia lokalu użytkownik powinien zawiadomić Spółdzielnię, co najmniej na 30 dni wcześniej, a w przypadku najmu w terminie określonym w umowie najmu.

### § 18

1. Użytkownik zwalnający lokal będący w najmie obowiązany jest przekazać go do dyspozycji Spółdzielni w stanie zgodnym z protokołem zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w § 4 lub pokryć koszt wykonania napraw i odnowienia lokalu. Użytkownik pokrywa również koszty ponadnormatywnego zużycia wyposażenia i osprzętu oraz podłóg.
2. Użytkownik - najemca lokalu ma prawo wyboru sposobu wykonania napraw i odnowienia lokalu, tj. wykonania ich we własnym zakresie bądź przez Spółdzielnię na jego koszt. W przypadku wykonywania powyższych robót we własnym zakresie, użytkownik powinien uprzednio uzgodnić ze Spółdzielnią rodzaj, zakres oraz termin ich przeprowadzenia. W razie zwłoki w wykonaniu napraw lub odnowienia lokalu, Spółdzielnia udzieli użytkownikowi dodatkowego terminu na przeprowadzenie tych robót. Po bezskutecznym upływie tego terminu wykona je na koszt użytkownika.
3. W przypadku rezygnacji przez użytkownika ze spółdzielczego prawa do lokalu, Spółdzielnia określi wartość rynkową lokalu z uwzględnieniem stopnia jego zużycia poprzez zlecenie wykonania operatu szacunkowego, sporządzonego zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

### § 19

1. W przypadku zaistnienia okoliczności uzasadniających konieczność oszacowania stanu zużycia wyposażenia i osprzętu w wynajmowanym lokalu, Spółdzielnia wykonuje oszacowanie stosując poniższe zasady:
  - a) stopień zużycia wyposażenia i osprzętu ustalany jest komisyjnie z udziałem osoby zdającej lokal w trakcie odbioru lokalu, w stosunku do jego stanu z dnia obejmowania lokalu,
  - b) ocena stopnia zużycia dokonywana jest na piśmie /załącznik do protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu/ na podstawie stanu faktycznego,
  - c) dla ustalania kosztów zużycia przyjmuje się wartość wyposażenia i osprzętu w stanie nowym w/g cen bieżących łącznie z kosztami jego wymiany.
  - d) w przypadku braku ceny urządzenia /np.: z uwagi na zaprzestanie produkcji/ jego wartość w stanie nowym ustala się w/g ceny urządzenia podobnego co do wartości techniczno-użytkowych i estetycznych.
2. Koszty z tytułu ponadnormatywnego zużycia lokalu Spółdzielnia rozlicza zgodnie z postanowieniem umowy najmu, w ramach wpłaconej przez najemcę kaucji. W przypadku, gdy jest ona niewystarczająca bądź nie została wpłacona, najemca zobowiązany jest dokonać wpłaty należnej kwoty na konto Spółdzielni.
3. W przypadku, gdy bez zgody Spółdzielni użytkownik lokalu dokonał w nim przeróbek i zmian aranżacji, Spółdzielnia ma prawo nakazać użytkownikowi zwalnającemu lokal przywrócić go do stanu pierwotnego, zgodnego z protokołem zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w § 4.

### § 20

Zasady rozliczeń wkładu budowlanego z tytułu zamiany bądź zwalniania mieszkania zawarte są w odrębnym regulaminie.

## VII. Postanowienia końcowe

### § 21

1. Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących pracy gospodarzy domów i firm sprzątających oraz konserwacyjnych należy do kompetencji Zarządu Spółdzielni.
2. Administracja Spółdzielni zobowiązana jest informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach w formie komunikatów wywieszonych na tablicach ogłoszeń znajdujących się w budynkach.

### § 22

Jeżeli użytkownik lokalu /osoby wspólnie z nim korzystające z lokalu lub w nim przebywające/ wykroczą w sposób rażący lub uporczywy przeciwko zasadom używania lokali i porządku domowego lub swoim zachowaniem wywołują uzasadnione zgorszenie u innych użytkowników lub utrudniają im korzystanie z lokali, Spółdzielnia przysługuje w stosunku do tych osób zastosowanie sankcji ze Statutu przewidzianych wobec członków Spółdzielni.

### § 23

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie przepisy powszechnie obowiązujące.

### § 24

Niniejszy Regulamin zatwierdzony Uchwałą nr 5/2026 Rady Nadzorczej SM „STROP” z dnia 20.04.2026 r. zastępuje dotychczas obowiązujący Regulamin zatwierdzony Uchwałą nr 11/13 Rady Nadzorczej SM „STROP” z dnia 18.03.2013 r. z późniejszymi zmianami.

## Załącznik nr 1 do Regulaminu używania lokali i zasad porządku domowego w SM „STROP”.

### WARUNKI UŻYTKOWANIA BALKONÓW

#### **Użytkownik lokalu, do którego przylega balkon ma obowiązek:**

- 1) zapewnić służbom technicznym Spółdzielni i podmiotom współpracującym, nieskrępowany dostęp do balkonu, w przypadku konieczności dokonania przeglądów, napraw, czy prac konserwacyjnych;
- 2) udostępnić balkon dla postawienia na nim rusztowań i innego sprzętu niezbędnego w celu napraw, obsługi i konserwacji powierzchni wspólnej nieruchomości;
- 3) usunąć z balkonu wszystkie przedmioty, w tym: kwiaty, meble ogrodowe, suszarki, itp. w celu prowadzenia napraw, konserwacji, czy usuwania awarii;
- 4) na bieżąco utrzymywać na balkonie czystość i porządek, a sprzątanie przeprowadzać w sposób nie powodujący zanieczyszczania balkonów sąsiadów;
- 5) w przypadku nagromadzenia śniegu, czy lodu, usunąć śnieg i lód, w sposób nie zagrażający bezpieczeństwu ludzi i nie uszkadzając elementów i powierzchni balkonu;

- 6) na bieżąco usuwać liście i inne zanieczyszczenia z rynien i innych elementów służących do odprowadzania wody;
- 7) dokonywać okresowej konserwacji (malowania) i drobnych napraw balustrad i posadzki balkonu oraz niezwłocznie usuwać skutki uszkodzeń spowodowanych przez użytkownika;
- 8) utrzymać we właściwym stanie technicznym i estetycznym indywidualną zabudowę balkonu, a w przypadku wykonywania przez Spółdzielnię remontu elewacji lub balkonów – dokonanie jej demontażu;
- 9) ponosić odpowiedzialność cywilną za szkody spowodowane przez zamontowane indywidualnie, anteny, klimatyzatory, obudowę balkonu, reklamy, itp.

#### **Użytkownik lokalu, do którego przylega balkon nie może:**

- 1) dokonywać na balkonie nasadzeń, które mogłyby zacienić sąsiednie lokale i balkony lub ograniczyć wentylację ścian budynku;
- 2) dokonywać na balkonie jakichkolwiek przeróbek budowlanych, bądź zabudów bez zgody Spółdzielni;
- 3) wiercić lub wykuwać otworów, dokonywać przebić oraz wykonywać innych mocowań w posadzce balkonu, w płycie balkonowej znajdującej się nad balkonem użytkownika, w filarach nośnych budynku, ścianach budynku pokrytych izolacją termiczną;
- 4) używać na balkonie otwartego ognia, w tym także grilla, palić wyrobów tytoniowych oraz innych tego rodzaju używek;
- 5) montować karmników lub budek lęgowych dla ptaków oraz prowadzić działań przyciągających ptaki (np. poprzez dokarmianie), z uwagi na prawdopodobieństwo zanieczyszczenia sąsiednich balkonów;
- 6) montować skrzynek na kwiaty, donic, itp. po zewnętrznej stronie balustrad, *podlewanie kwiatów powinno odbywać się w ten sposób, aby elewacja budynku i okna mieszkań położonych poniżej, nie ulegały zalewaniu wodą i zanieczyszczeniami.*
- 7) umieszczać powyżej krawędzi balustrad przedmiotów i urządzeń nie mających charakteru dekoracyjnego, np. szaf, mebli, suszarek, wieszaków na rowery, itp.;
- 8) umieszczać na balkonach wielkogabarytowych skrzyń, mebli, donic i innych przedmiotów utrudniających spływ wody opadowej oraz utrudniających kontrolę stanu technicznego;
- 9) przechowywać na balkonach substancji łatwopalnych (np. płyny chemiczne, przedmioty drewniane, stosy papierów, folii, itp.).

#### Załącznik nr 2 do Regulaminu używania lokali i zasad porządku domowego w SM „STROP”

### **Regulamin użytkowania tarasów.**

#### **I. Postanowienia ogólne.**

##### **§ 1**

Niniejszy regulamin określa zasady użytkowania tarasów, zasady finansowania ich utrzymania, konserwacji i remontów we wszystkich nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „STROP” na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, bez względu na rodzaj prawa do lokalu, do którego przylega taras.

##### **§ 2**

Regulamin ten ma na celu określenie sposobu użytkowania tarasów stanowiących części wspólne nieruchomości, utrzymanie właściwej estetyki budynku i jego otoczenia, a także zapewnienie eksploatacji tarasów w sposób nieuciążliwy dla innych mieszkańców

## **II. Przynależność do nieruchomości wspólnej i przynależność do lokali, a obowiązki finansowe użytkowników.**

### **§ 3**

Do części wspólnych nieruchomości należą następujące elementy tarasu:

1. elementy przegród poziomych konstrukcji,
2. poziome i pionowe izolacje przeciwwodne wraz z obróbkami blacharskimi,
3. ściany zewnętrzne budynku, murki oraz elewacje,
4. elementy instalacji służącej odprowadzaniu wód opadowych,
5. urządzenia służące do obsługi technicznej nieruchomości.

### **§ 4**

Do części wspólnych nieruchomości nie należą następujące elementy tarasu:

1. wierzchnia warstwa tarasu np. okładzina ceramiczna, kostka brukowa, drewniana bądź inna,
2. przegrody między tarasami,
3. nasadzenia na tarasie,
4. wszelkie urządzenia i naniesienia na tarasie.

### **§ 5**

Utrzymanie we właściwym stanie technicznym i estetycznym tych elementów tarasu, które nie należą do części wspólnych nieruchomości, jest obowiązkiem ich użytkownika i jest realizowane jego staraniem i na jego koszt.

### **§ 6**

Utrzymanie w należyтым stanie technicznym i estetycznym elementów tarasu należących do części wspólnych nieruchomości należy do Spółdzielni jako zarządcy i jest realizowane ze środków przeznaczonych na utrzymanie części wspólnych nieruchomości.

### **§ 7**

W przypadkach, gdy dla wykonania prac w obrębie części wspólnych nieruchomości konieczne jest zniszczenie elementów nienależących do nieruchomości wspólnej, przywrócenie ich do stanu sprzed zniszczenia odbędzie się z uwzględnieniem postanowień Regulaminu podziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali w zakresie remontów oraz robót konserwacyjnych w obrębie budynku i lokali SM „STROP” ze środków przeznaczonych na utrzymanie części wspólnych nieruchomości.

## **III. Przepisy porządkowe dla użytkowników.**

### **§ 8**

1. Użytkownik tarasu ma obowiązek zapewnić służbom technicznym Spółdzielni i podmiotom świadczącym na jej rzecz usługi, pełny dostęp do tarasu, z przejściem przez lokal włącznie, w przypadku konieczności dokonania przeglądów, napraw, czy prac konserwacyjnych w nieruchomości wspólnej:
  - 1.1. na wezwanie Spółdzielni, z wyprzedzeniem nie krótszym niż 14 dni, a w razie awarii natychmiast, udostępnić taras dla postawienia na nim rusztowań i innego sprzętu budowlanego niezbędnego do usunięcia usterek lub awarii,

- 1.2. na wezwanie Spółdzielni z wyprzedzeniem nie krótszym niż 14 dni, usunąć z tarasu wszelkie kwiaty, sprzęty itp. a w razie awarii usunąć je bezzwłocznie,
2. Ponadto użytkownik ma obowiązki:
  - 2.1. dbać o czystość i estetyczny wygląd tarasu, a sprzątanie przeprowadzać w sposób nie powodujący zanieczyszczania sąsiednich tarasów,
  - 2.2. użytkować taras w sposób nie powodujący pogorszenia stanu technicznego oraz nie stwarzający zagrożenia dla osób trzecich,
  - 2.3. ponosić odpowiedzialność cywilną za szkody spowodowane przez wszelkie urządzenia i naniesienia znajdujące się na tarasie,
  - 2.4. na bieżąco konserwować taras poprzez:
    - usuwanie wszelkich zanieczyszczeń, w tym liści z powierzchni i zapobieganie ich przedostawaniu się do systemu odwadniającego tj. rynien, krutek, rur spustowych,
    - utrzymanie we właściwym stanie technicznym barierek, balustrad i ogrodzenia,
    - w okresie zimowym usuwanie śniegu i lodu, w sposób nie zagrażający bezpieczeństwu ludzi i nie uszkadzając powierzchni tarasu,
    - dbanie o właściwy stan płytek i spoin.

## § 9

Pod rygorem obciążenia użytkownika tarasu kosztami usunięcia wad i usterek powstałych na skutek nieprzestrzegania poniższych zakazów, zabrania się:

1. wiercenia, wykuvania otworów, dokonywania przebić oraz innych mocowań wszelkich elementów do powierzchni tarasu, w filarach nośnych budynku, ścianach budynku pokrytych izolacją termiczną,
2. używania agresywnych środków chemicznych mogących uszkodzić nawierzchnię tarasu lub jego odwodnienie,
3. wykorzystywania tarasu jako składowiska,
4. mocowania elementów do ścian budynku, balustrad i obróbek blacharskich,
5. dokonywania jakichkolwiek przeróbek bądź zabudów bez zgody Spółdzielni,
6. montowania skrzynek na kwiaty, donic, itp. po zewnętrznej stronie balustrad,
7. używania na tarasie otwartego ognia oraz grilla wszelkiego rodzaju,
8. przechowywania na tarasie substancji łatwopalnych (np. płyny chemiczne).

## § 10

Wszelkie dodatkowe, indywidualne wyposażenie tarasu wykonane przez użytkownika nie może utrudniać odwodnienia tarasu, uszkadzać jego powierzchni, powodować zagrożenia dla osób trzecich czy pogarszać warunków ewakuacyjnych i przeciwpożarowych.

## § 11

Umieszczanie wszelkiej roślinności na tarasie jest możliwe jedynie w donicach wyposażonych w podstawki zapobiegające przedostawaniu się wody i zanieczyszczeń na powierzchnię tarasu. Donice powinny być umieszczone w sposób nie utrudniający odprowadzanie wody opadowej oraz w sposób nie stwarzający zagrożenia. Zakazuje się sadzenia w donicach drzew oraz wysokich krzewów.

## § 12

W przypadku tarasu zielonego jego nawierzchnię stanowi właściwie utrzymany trawnik, wykonany na istniejącym podłożu. Postanowienie § 11 stosuje się odpowiednio.

Zabronione jest:

1. bezpośrednio wkopywanie i nasadzanie kwiatów, drzew i krzewów,
2. układanie skalniaków,
3. stosowanie instalacji nawadniających.

**§ 13**

1. W przypadku niedostosowania tarasu do wymogów zawartym w niniejszym regulaminie, Spółdzielnia, jako zarządca, może wykonać niezbędne prace we własnym zakresie i obciążyć lokatora wynikłymi z tego tytułu kosztami.
2. Wszelkie uszkodzenia tarasu należy niezwłocznie zgłaszać do administratora nieruchomości.