



Rok założenia 1959



# SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "METALOWIEC" we Wrocławiu

Certyfikat Jakości TÜV NORD Nr 78 100 4648-108 wg normy DIN EN ISO 9001  
Zarządzanie i Administrowanie Nieruchomościami.



# Regulamin porządku domowego

Uchwalony przez Radę Nadzorczą 28.04.2011 roku, uchwałą RN nr 10/04/11,  
z późniejszymi zmianami z:

1. 30.09.2011 roku, uchwałą RN nr 11/09/11.
2. 27.10.2011 roku, uchwałą RN nr 9/10/11,
3. 25.10.2012 roku, uchwałą RN nr 4/10/12,
4. 23.05.2013 roku, uchwałą RN nr 3/05/13,
5. 27.06.2013 roku, uchwałą RN nr 5/06/13,
6. 18.12.2014 roku, uchwałą RN nr 2/12/14,
7. 27.10.2016 roku, uchwałą RN nr 5/10/16,
8. 23.02.2017 roku, uchwałą RN nr 2/02/17,
9. 25.09.2020 roku, uchwałą RN nr 10/09/20,
10. 24.09.2021 roku, uchwałą RN nr 6/09/21.

Wrocław, wrzesień 2021 rok

**SPIS TREŚCI:**

- I. Przepisy ogólne.**
- II. Utrzymanie w należyłym stanie technicznym budynków mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży, urządzeń i instalacji.**
- III. Obowiązki mieszkańców, użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych.**
- IV. Zasady użytkowania pomieszczeń ogólnodostępnych.**
- V. Ogólne przepisy porządkowe.**
- VI. Bezpieczeństwo pożarowe.**
- VII. Podstawowe normy współżycia społecznego mieszkańców.**
- VIII. Obowiązki dozorców – gospodarzy domów.**
- IX. Zasady postępowania z pojazdami samochodowymi – wrakami i innymi pojazdami mechanicznymi, przyczepami campingowymi itp.**
- X. Inne postanowienia organizacyjne.**

**Załączniki:**

Załącznik nr 1 – Zasady: rozpoczynania i przerywania ogrzewania zasobów Spółdzielni oraz wymiany grzejników przez indywidualnie przez użytkowników lokali,

Załącznik nr 2 – Instrukcja przeciwpożarowa dla budynków.

Załącznik nr 3 – Instrukcja bezpieczeństwa pożarowego dla garaży.

Załącznik nr 4 – wzór wezwania do usunięcia samochodu.

Załącznik nr 5 – wzór protokołu z oględzin i zakwalifikowania na złom pojazdu.

Załącznik nr 6 – szczegółowy zakres obowiązków gospodarzy domów.

## **REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO.**

Regulamin określa prawa i obowiązki mieszkańców i użytkowników lokali, obiektów Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec”, w tym właścicieli wyodrębnionych lokali – zarządzanych przez Spółdzielnię, zwanych dalej użytkownikiem lokalu.

### **I. Przepisy ogólne.**

#### **§ 1**

Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w osiedlach są własnością prywatną wszystkich członków. W interesie wszystkich mieszkańców winny one być utrzymywane w należytym stanie, otoczone troską i opieką administracji osiedla, organów samorządu mieszkańców oraz ogółu mieszkańców.

#### **§ 2**

1. Przepisy niniejszego regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, zapewnienie mieszkańcom, użytkownikom lokali bezpieczeństwa i spokoju, ładu i porządku w budynkach; ich otoczeniu oraz podniesienie estetyki osiedla i zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Postanowienia regulaminu określają prawa oraz obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie realizacji celów, o których mowa w ust. 1.
3. Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny, w zakresie postanowień niniejszego regulaminu, za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal, stale lub czasowo, a nawet chwilowo w nim przebywające – także za zachowania najemców i podnajemców.
4. Właściciele wyodrębnionych lokali nie będący członkami Spółdzielni pokrywają koszty napraw i remontu instalacji urządzeń wspólnych – proporcjonalnie do udziału w częściach wspólnych danej nieruchomości.

### **II. Utrzymanie w należytym stanie technicznym budynków mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży, urządzeń i instalacji.**

#### **Obowiązki Zarządu Spółdzielni.**

#### **§ 3**

Do obowiązków zarządu Spółdzielni i jego służb należy :

1. Protokolarne przekazywanie mieszkań użytkownikom lokali zgodnie z umową, w stanie odpowiadającym obowiązującym normom i wymogom techniczno-użytkowym, określonym odpowiednimi przepisami techniczno-budowlanymi, a zwłaszcza „Prawa budowlanego”. Założenie teczki dla każdego lokalu, w której przechowywane będą wszelkie dokumenty dotyczące danego mieszkania (lokalu).
2. Egzekwowanie od wykonawców usunięcia usterek stwierdzonych w czasie odbioru budynku, dokonywanych remontów oraz powstałych w czasie gwarancji (rękojmi). W wypadku nie usunięcia wad i usterek przez wykonawcę, Spółdzielnia zapewni ich usunięcie na koszt wykonawcy.
3. Protokolarny odbiór lokalu w wypadku opuszczania go przez użytkownika lokalu – tylko w wypadku przejmowania przez Spółdzielnię.
4. Dbanie o stan techniczny budynków, w tym wszystkich instalacji technicznych, o stan sanitarno-porządkowy budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń i urządzeń wspólnego użytku, a w szczególności korytarzy, klatek schodowych, piwnic strychów, pralni i suszarni domowych, wózkowni, placów zabaw, terenów zielonych oraz zbiorczych anten i domofonów.

- 4<sup>1</sup>. Dbanie o dostarczanie mediów (ciepła, wody, energii elektrycznej, gazu itp.) zgodnie z normami i umowami. Zasady rozpoczęcia i przerywania ogrzewania zasobów Spółdzielni określa szczegółowo zał. nr 1, do niniejszego regulaminu.
5. Wyznaczanie i dbanie o stan techniczny parkingów przydomowych i miejsc parkingowych dla samochodów mieszkańców określonego budynku, osiedla i ich właściwe oznakowanie komunikacyjne.
6. Wyposażenie budynków w sprzęt sanitarno-porządkowy i przeciwpożarowy w zakresie wymaganym odrębnymi przepisami do realizacji przez Spółdzielnię jako jej obowiązek prawny. Umieszczanie odpowiednich tabliczek informacyjnych i numerów.
7. Sprawowanie nadzoru nad realizacją umów dot. utrzymania czystości w obiektach i na terenach zewnętrznych w wypadku podpisanych przez Spółdzielnię umów w tym zakresie.
8. Zapewnienie mieszkańcom dogodnego i bezpiecznego przejścia do domów, mieszkań, szczególnie w warunkach zimowych.
- 9.1. Dokonywanie następujących napraw wewnątrz lokali:
  - a) głównych pionów instalacji wodnej i kanalizacyjnej przechodzących przez lokale,
  - b) całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania, przewodów gazowych do zaworu głównego (licznika odcinającego), junkersów, (bez kuchenek gazowych i kotłów gazowych grzewczych) oraz napraw zewnętrznej instalacji elektrycznej lokalu (do tablicy z bezpiecznikami chroniącymi instalację wewnętrzną mieszkania),
  - c) usuwanie zniszczeń powstałych w mieszkaniach w czasie przeprowadzanych przez Spółdzielnię napraw instalacji i innych robót budowlanych.
- 9.2. W mieszkaniach użytkowników lokali, którzy zalegają z opłatami za mieszkanie, Spółdzielnia nie wykonuje napraw określonych w § 3 ust. 9 pkt. 1, z wyjątkiem napraw i usuwania awarii wynikających ze stanu wyższej konieczności, których skutki dotknęłyby pozostałych członków Spółdzielni. W takim wypadku, Spółdzielnia również nie uczestniczy w żadnej formie udzielania pomocy finansowej z tytułu innych napraw (np. wymiana okien).
10. Spółdzielnia może w ramach posiadanych możliwości wykonać na zlecenie odpłatne roboty, które należą do obowiązków użytkowników lokali np. malowanie ścian, sufitów; wykonanie konserwacyjnych prac hydraulicznych jak: regulacja pływaków i zaworów w spluczkach ustępowych, wymiana zużytych uszczelki, wymiana baterii, wymiana lub naprawa domofonów itp.
11. Przeprowadzanie w miarę potrzeb dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji piwnic, klatek schodowych, zsyków i innych pomieszczeń ogólnego użytku (co najmniej dwa razy w roku).
- 12.1. W indywidualnych wypadkach występowania niedogrzewania mieszkania lub braku ciepłej wody z powodu awarii leżącej po stronie dostawcy energii cieplnej lub z przyczyn spowodowanych niesprawnością urządzeń w budynku i mieszkaniu, za które Spółdzielnia odpowiada – Spółdzielnia udziela bonifikaty, o ile zaistniały okoliczności i warunki określone w ust. 13.
- 12.2. Bonifikat w opłatach za centralne ogrzewanie nie stosuje się w wypadkach:
  - a) gdy użytkownik niedostatecznie zabezpiecza lokal przed wyziębieniem, nadmiernie wietrzy lub zmienia nastawy w regulacji zaworów termostatycznych lub dokonał innych niedozwolonych ingerencji w instalację c.o (np. zamontował nieodpowiednie grzejniki w lokalu, wadliwie wymienił gałązki grzejnikowe),
  - b) gdy następuje obniżenie temperatury w mieszkaniu spowodowane mniejszą ilością dostarczonej przez dostawcę energii cieplnej do budynków i mieszkań wyposażonych w liczniki poboru ciepła,

[Regulamin porządku domowego – tekst jednolity – kwiecień 2011 rok, z późn. zm. – stan na wrzesień 2021 r.](#) podzielniki kosztów zużycia ciepła. W takim wypadku następuje rzeczywiste rozliczenie kosztów tej energii.

13. Niedogrzewanie lokalu lub brak ciepłej wody użytkownik powinien zgłosić w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym do administracji osiedla, która ma obowiązek sprawdzenia i potwierdzenia słuszności reklamacji w obecności użytkownika. Wysokość bonifikat określa „Regulamin rozliczeń finansowych w Spółdzielni”.

### **III. Obowiązki mieszkańców, użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych.**

#### **§ 4**

1. a) skreślony  
b) udostępniony użytkownikowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie, a wszelkie zmiany związane ze sposobem wykorzystywania lokalu lub przeznaczenia całego lokalu, bądź jego części m.in. prowadzenie działalności gospodarczej i usługowej – wymaga zgody zarządu, a w wypadku działalności uciążliwej również pozytywnej opinii Rady Osiedla.  
c) jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałooby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, użytkownik lokalu obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności, m.in. z podaniem liczby osób zamieszkałych (korzystających z lokalu).  
d) użytkownicy lokali w wypadku wynajmowania (podnajmowania) swoich lokali zobowiązani są do zapoznania najemców (podnajemców) z obowiązującym regulaminem porządku domowego (pożądane potwierdzenie na piśmie). Łamanie regulaminu przez najemców (podnajemców) będzie powodować skutki prawne w stosunku do użytkownika lokalu, w tym właściciela lokalu.  
e) wynajmujący lokal w całości jest zobowiązany podać administracji osiedla: swój adres kontaktowy wraz z telefonem (pożądany komórkowy) oraz liczbę osób, którzy będą korzystać z lokalu (do wyliczenia opłat za użytkowanie lokalu).
2. Bez pisemnej zgody zarządu Spółdzielni członkom, mieszkańcom i użytkownikom lokali nie wolno:
  - a) wykonywać robót budowlanych ingerujących w konstrukcję budynku (m. in. przekucia w ścianach nośnych w lokalu), instalacje stanowiące tzw. element wspólny budynku (m. in. pionowy wod-kan, c.o., gaz.),
  - b) przebudowywać mieszkania (lokalu) zmieniając rozkład pomieszczeń,
  - c) zajmować dla własnych potrzeb pomieszczeń wspólnego użytku,
  - d) przerabiać instalacje wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, gazowej, elektrycznej i innych,
  - e) instalować dodatkowych elementów grzewczych i zaworów czerpalnych,
  - f) zabudowywać wnętrze korytarzowych, piwnicznych, balkonów i loggii,
  - g) likwidować lub zabudowywać kratki wentylacji grawitacyjnej, w szczególności w kuchniach, łazienkach i ustępach, oraz instalować urządzeń wentylacji mechanicznej wymuszonej (wentylatorki), gdyż brak właściwej wentylacji w mieszkaniu (np. niewietrzenie mieszkania, nierozszczelnianie okien plastikowych) powoduje przekroczenie dopuszczalnej wilgotności i w konsekwencji zawilgocenie i pleśń na ścianach.
  - h) instalować między blokami dodatkowych instalacji (telefonicznej, komputerowej, elektrycznej itp.),
  - i) instalować na dachach lub mocować na balkonach anten telewizyjnych, radiowych, satelitarnych, innych urządzeń oraz umieszczać szyldów o prowadzeniu działalności gospodarczej, wszelkich ogłoszeń,
  - j) zabudowywać lub przesłaniać (np. płytkami ceramicznymi, meblami, półkami itp.) w lokalach: szachtów technicznych, otworów konstrukcyjnych, wentylacyjnych itp., w sposób utrudniający do nich dostęp.
3. W wyjątkowych sytuacjach, gdy zachodzi konieczność dodatkowego zabezpieczenia mieszkania, lokalu przed włamaniem montaż krat w oknach, loggiach, balkonach oraz dodatkowych drzwi wejściowych, może być dokonany po uzyskaniu zgody zarządu i uzgodnieniu projektu i sposobu montowania krat. Powyższe wymaga zgłoszenia do odpowiednich organów budowlano – architektonicznych.
4. Wszelkie modernizacje (przebudowy), ulepszenia (dodatkowe wyposażenie) lokalu, które zmieniłyby funkcjonalność lokalu, ale także całej nieruchomości związanej z tym lokalem, związane z infrastrukturą techniczną (instalacje gaz, co, cw, wod-kan, elektryczne itp.), oraz remonty lokalu (z wyłączeniem robót określonych § 6 i stanowiących roboty konserwacyjne np. malowania) planowane do wykonania, nawet z własnych środków użytkownika lokalu, należy uzgodnić z właściwymi służbami spółdzielni (po przedłożeniu

stosownej dokumentacji technicznej sporządzonej przez uprawnione osoby), które określą szczegółowe warunki realizacji robót – w tym złożenia wniosku przez użytkownika lokalu w Wydziale Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego i uzyskania stosownej decyzji administracyjnej.

Po wykonaniu robót nie stanowiących konserwacji, należy niezwłocznie dostarczyć do spółdzielni projekt powykonawczy wraz z dokumentami potwierdzającymi wykonanie w lokalu robót zgodnie z obowiązującymi przepisami i projektem (w tym oświadczenie osoby ze stosownymi uprawnieniami budowlanymi, badania próby szczelności i pomiary instalacji).

5. Przez dodatkowe wyposażenie lokalu rozumie się nakłady poczynione przez użytkowników z własnych środków (w uzgodnieniu z zarządem lub administracją osiedla), na ponadnormatywne wyposażenie lokalu, mające charakter trwały i podnoszący wartość użytkową lokalu. Wartość dodatkowego wyposażenia lokalu wycenia się wg zasad określonych w § 78 regulaminu rozliczeń finansowych w Spółdzielni.

## § 5

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany dbać o należyłą konserwację zajmowanego mieszkania (lokalu) i innych przydzielonych mu pomieszczeń tj. np. garaży, piwnic, boksów.
2. W wypadku nie wykonywania przez użytkownika niezbędnych napraw Spółdzielnia ma prawo, po bezskutecznym wezwaniu, przeprowadzić naprawy na jego koszt – z uwzględnieniem postanowień § 6 ust. 11.

## § 6

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do :
  - a) odnawiania mieszkania w miarę potrzeb, polegającego na :
    1. malowaniu ścian i sufitów,
    2. malowaniu farbą olejną stolarki okiennej i drzwiowej, (zewnątrzną stolarkę należy utrzymać w pierwotnej kolorystyce),
    3. malowaniu grzejników, rur i innych urządzeń dla zabezpieczenia przed korozją,
    4. naprawie urządzeń techniczno-sanitarnych w mieszkaniu, łącznie z wymianą tych urządzeń, oraz wymianie uszczelki i pływaków w spłuczkach,
  - b) naprawy i wymiany okien (dotyczy również pomieszczeń przynależnych do lokalu np. komórek lokatorskich, piwnicznych) i drzwi balkonowych oraz wejściowych,
  - c) wykonywania napraw na wewnętrznej sieci wodno-kanalizacyjnej (odgałęzienia od pionów wraz z armaturą),
  - d) naprawy i wymiany wykładzin podłogowych (parkiet, mozaika, wykładziny PCV i innych),
  - e) utrzymania w należyłym stanie technicznym (konserwacja) i niezbędnej wymiany kuchni gazowej,
  - f) naprawy i utrzymaniu w należyłym stanie technicznym instalacji elektrycznej i domofonowej wraz z osprzętem.

Naprawy te powinny być przeprowadzane przez osoby posiadające wymagane kwalifikacje.

2. Wszelkie szkody powstałe z powodu nieszczelności wewnętrznej sieci wodno-kanalizacyjnej obciążają użytkownika lokalu (nie dotyczy pionów).
3. Instalacja centralnego ogrzewania jest własnością Spółdzielni, dokonywanie przeróbek i napraw tej instalacji przez użytkownika lokalu bez uzgodnienia z administracją osiedla – jest niedozwolone.  
Szczególnie nie wolno:
  - a) zmieniać nastawy w zaworach termostatycznych (lub wymieniać kryz dławiących) oraz dokładać żeberk do istniejących grzejników, wymieniać istniejących grzejników na inne (bez zgody zarządu Spółdzielni),
  - b) dokręcać śrubunków i zaworów grzejnikowych, montować zaworów na powrotach przy grzejniku oraz odpowietrzników w nabach grzejnikowych,
  - c) zakręcać zaworów odpowietrzających,
  - d) manipulować (uszkadzać) liczników wody, c.o., podzielników kosztów c.o. Stwierdzone uszkodzenia będą powodować naliczanie opłat określonych w regulaminach: rozliczeń kosztów zużytego ciepła i rozliczeń finansowych w Spółdzielni.

4. Wszelkie awarie, przecieki, niedogrzewania należy zgłaszać administracji, a po godzinach pracy służb konserwatorskich Spółdzielni, na pogotowia, których telefony podane są na tablicach ogłoszeń.
5. Wszelkie samowolne przeróbki i naprawy instalacji są zabronione. Wymiana grzejników może być dokonywana za zgodą administracji osiedla, po spełnieniu wymogów określonych odrębnymi przepisami wewnętrznymi Spółdzielni stanowiącymi zał. nr 1, do niniejszego regulaminu.
6. Zmiany w instalacji gazowej mogą być przeprowadzane tylko za zgodą zarządu Spółdzielni – po uzyskaniu warunków technicznych od dostawcy gazu.
7. Wszelkie zauważone nieszczelności instalacji gazowej w mieszkaniu należy natychmiast zgłaszać do pogotowia gazowego tel. 992, natomiast w pomieszczeniach ogólnie dostępnych: do pogotowia, administracji i innych służb technicznych Spółdzielni.
8. W instalacjach elektrycznych nie wolno:
  - a) naprawiać (watować) bezpieczników,
  - b) zmieniać wielkości zabezpieczeń instalacji elektrycznej – zmniejszenie przekrojów przewodów elektrycznych, bez uzyskania na to zgody zarządu,
  - c) używać niesprawnych urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze TV i radiowym, oraz grożących powstaniem pożaru,
  - d) montować urządzeń elektrycznych i elektronicznych nie posiadających atestów i homologacji.
9. Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnienia mieszkania, lokalu pracownikom Spółdzielni celem przeprowadzenia remontu instalacji obsługujących lokale innych użytkowników – bez względu na stan wyposażenia ścian np. w płytki (glazurę), zwłaszcza gdy wykonane były bez uzgodnienia z administracją.
10. Wymiany instalacji można dokonywać w mieszkaniu, lokalu po zawiadomieniu użytkownika z odpowiednim wyprzedzeniem chyba, że dotyczy to potrzeby usunięcia awarii w trybie natychmiastowym.
11.
  - a) W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana 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, straży miejskiej a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
  - b) Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
  - c) Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić spółdzielni lokal w celu:
    1. dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
    2. zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo właściciela lokalu, nie będącego członkiem spółdzielni,
    3. wykonania przeglądów technicznych, pomiarów instalacji w lokalu – wymaganych do realizacji zgodnie z przepisami ustawy prawa budowlane,
    4. dokonania okresowych odczytów i kontroli wodomierzy, ciepłomierzy lokalowych, podzielników kosztów zużytego ciepła.
  - e) Jeżeli w lokalu lub budynku należy usunąć awarię, wykonać modernizację lub przebudowę obciążającą Spółdzielnię (np. części wspólne nieruchomości), Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku:
    - 1/ jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
    - 2/ demontażu na koszt użytkownika lokalu lub budynku, urządzeń, zabudów itp. uniemożliwiających wykonanie robót. Ewentualny ponowny montaż zdemontowanych elementów należy przeprowadzić staraniem i na koszt użytkownika lokalu lub budynku.

- f) Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku w rozumieniu § 73 Statutu Spółdzielni, tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni (do rozliczenia w ramach kosztów tego remontu, ulepszenia) przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy lub modernizacji, w uzgodnionym terminie, ściśle oznaczonym i podanym do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
12. Pracownicy Spółdzielni wykonujący prace remontowe lub inne, po ich zakończeniu mają obowiązek sprzątnięcia i usunięcia szkód – czyli przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego. W wypadku gdy użytkownik lokalu nie chce aby szkody usuwali pracownicy Spółdzielni, zarząd Spółdzielni dokona na podstawie wcześniej określonego niezbędnego zakresu robót, rozliczenia kosztu usunięcia powstałych szkód z użytkownikiem lokalu.
13. Każdy użytkownik lokalu wykonujący remont zobowiązany jest do bieżącego sprzątania zanieczyszczeń klatek schodowych, wind, zsyków oraz terenów przydomowych. Czas wykonywania robót uciążliwych (hałaśliwych), w tym kucie i wiercenie - ogranicza się od godz. 8 do 20. Gruz i wszystkie inne zanieczyszczenia poremontowe przeprowadzający remont użytkownik lokalu, usuwa na własny koszt. Istnieje możliwość zlecenia administracji osiedla odpłatnej wywózki tych zanieczyszczeń. Niedopuszczalne jest samowolne pozostawienie gruzu i odpadów remontowych przed klatką schodową.

### § 6<sup>1</sup>

Użytkownik zdający mieszkanie (lokal) Spółdzielni zobowiązany jest wykonać remont kompleksowy w zakresie określonym w § 6 ust. 1 regulaminu albo opłacić koszty remontu zastępczego wykonanego przez Spółdzielnię oraz wpłacić (zwrócić Spółdzielni) równowartość amortyzacji wyposażenia mieszkania (koszty wymiany zamortyzowanych, zużytych urządzeń techniczno-sanitarnych lub innego wyposażenia stałego lokalu). Wykonany przez Spółdzielnię remont oraz równowartość amortyzacji wyposażenia mieszkania wycenia się wg zasad określonych w § 77 Regulaminu rozliczeń finansowych w Spółdzielni.

### § 6<sup>2</sup>

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do przestrzegania Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Wrocławia uchwalonego przez Radę Miasta Wrocławia dot. gospodarowania odpadami w zakresie użytkowanego przez siebie lokalu i mienia, a zwłaszcza do:
- zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny należy przekazywać do punktów zbierania zużytego sprzętu lub podmiotom prowadzącym okresowe akcje zbierania tych odpadów,
  - baterie i akumulatory należy przekazywać do punktów selektywnego zbierania odpadów komunalnych lub placówek handlowych zobowiązanych do prowadzenia zbiórki tych odpadów,
  - odpady wielogabarytowe należy przekazywać przedsiębiorstwu odbierającemu odpady komunalne wyłącznie w terminach wskazanych w harmonogramie odbioru tych odpadów, a poza tymi terminami, przekazywać bezpośrednio do punktów zbierania odpadów komunalnych,
  - odpady budowlane i rozbiórkowe należy przekazywać przedsiębiorcy prowadzącemu działalność w zakresie zbierania, przetwarzania odpadów budowlanych i rozbiórkowych, z zastrzeżeniem pkt e,
  - niewielkie ilości odpadów budowlanych i rozbiórkowych wytwarzanych w gospodarstwach domowych można przekazywać bezpośrednio do punktów selektywnego zbierania odpadów komunalnych.
2. Zabrania się umieszczania w pojemnikach przeznaczonych na zmieszane odpady komunalne, leków i chemikaliów, zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego, baterii, akumulatorów oraz innych odpadów niebezpiecznych, a także odpadów wielogabarytowych, odpadów rozbiórkowych i budowlanych.

### § 6<sup>3</sup>

1. Montaż przez użytkowników lokali anten satelitarnych oraz paneli słonecznych jest możliwy jedynie na balustradach balkonów/loggii, po uzyskaniu wcześniejszej zgody spółdzielni, przy czym średnica talerza anteny nie może być większa niż 60 cm i w wypadku gdy w/w urządzenie nie spowoduje utrudnień w zamieszkiwaniu innych użytkowników lokali.
2. Montaż zewnętrznych elementów klimatyzatorów dla lokali mieszkalnych jest możliwy jedynie na balkonach/loggiach w danym lokalu i w sposób minimalizujący ich wpływ na estetykę elewacji, przy czym urzą-



[Regulamin porządku domowego – tekst jednolity – kwiecień 2011 rok, z późn. zm. – stan na wrzesień 2021 r.](#) dzenia muszą być podłączone do instalacji elektrycznej lokalu, a montaż ich nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkiwania dla innych mieszkańców (m. in. wzrost hałasu).

3. W wypadku konieczności wykonywania przez spółdzielnię robót remontowych lub stwierdzenia zagrożenia zdrowia lub życia dla innych użytkowników, urządzenia o których mowa w ust. 1, 2 muszą być przez mieszkańców niezwłocznie zdemontowane na ich koszt.

#### **IV. Zasady użytkowania pomieszczeń ogólnodostępnych.**

##### **§ 7**

1. Wychodząc z piwnicy należy wyłączyć światło celem zapobieżenia marnotrawstwu ale także powstaniu pożaru (za zużytą energię elektryczną w piwnicach płacą wszyscy użytkownicy).
2. W piwnicach nie wolno samowolnie instalować gniazd poboru energii elektrycznej ani dodatkowych punktów świetlnych.
3. O uszkodzeniach urządzeń i instalacji należy bezzwłocznie zawiadomić administrację osiedla lub gospodarza budynku.
4. Nie należy blokować wyłączników oświetlenia klatek schodowych np. zapalkami itp. co powoduje awarie oraz straty energii elektrycznej, których koszty obciążają dodatkowo użytkowników lokali.
5. Wszyscy mieszkańcy wchodzący i wychodzący z budynku winni dopilnować zamknięcia drzwi wejściowych co zabezpiecza mieszkania (lokale) użytkowników przed ewentualną kradzieżą, a w okresie zimy dodatkowo zapobiega stratom ciepła.
6. W pomieszczeniach ogólnego użytku zabrania się składowania mebli, urządzeń AGD i innych przedmiotów, niezależnie od ich gabarytów.
7. Korzystanie z pomieszczenia ogólnego użytku (zwłaszcza suszarni) powinno być uregulowane przez administrację osiedla poprzez ustalenie – w porozumieniu z mieszkańcami – osoby odpowiedzialnej za koordynację użytkowania pomieszczenia przez poszczególnych mieszkańców, bądź ustalenie harmonogramu korzystania – zaakceptowanego przez mieszkańców.
8. W wypadku braku porozumienia (sytuacja konfliktowa) zasady (harmonogram) korzystania z pomieszczenia ogólnego użytku (zwłaszcza suszarni) ustali Rada Osiedla.

#### **V. Ogólne przepisy porządkowe.**

##### **§ 8**

1. Wszyscy mieszkańcy, użytkownicy lokali zobowiązani są do zachowania czystości także na klatkach schodowych, w korytarzach piwnicznych i na strychach, w pralniach i suszarniach, na podwórzach i chodnikach itp.
2. Nie wolno wyrzucać przez okna jakichkolwiek śmieci, niedopałków papierosów oraz wykladać na parapety pożywienia dla ptactwa. Do zsyków śmieciowych nie wolno wyrzucać twardych i ciężkich przedmiotów, gruzu poremontowego, choinek, pudeł itp.
3. *skreślony uch. RN nr 5/06/13 z 27.06.2013 r.*
- 3a). Zmiana uchwalona przez RN uch. nr 1/05/98 z 28.05.1998 roku:  
Do pojęcia decyzji o likwidacji zsyków wymagana jest zgoda co najmniej  $\frac{3}{4}$  mieszkańców danej klatki, przy jednoczesnym zapewnieniu odpowiedniej liczby kubłów na śmieci w istniejących komorach lub istniejących śmietnikach. W każdym wypadku przy likwidacji zsyku konieczne jest uzyskanie opinii Rady Osiedla.

4. *skreślony uch. RN nr 5/06/13 z 27.06.2013 r.*
5. W wypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynu – obowiązkiem użytkownika lokalu, mieszkańca jest uprzątnięcie zanieczyszczonego przez siebie miejsca.
6. W wypadku ustawienia pojemników z oznakowaniem rodzaju i sortowania śmieci, odpady należy wrzucać zgodnie z tym oznakowaniem. Puszki, opakowania kartonowe i plastikowe powinny być zgniecione co zmniejszy ich objętość.
7. Nie wolno wrzucać do muszli klozetowej śmieci, waty, kości, szmat, zapalek itp. Winni zapchania rur kanalizacyjnych z tego powodu, zostaną obciążeni kosztami udrażniania instalacji.
8. Posadzki balkonowe należy myć w taki sposób, aby nie zalać przez szczeliny przyścienne niższych kondygnacji lub elewacji budynku.
9. Skrzynki kwiatowe i doniczki muszą być trwale i pewnie umocowane, a umocowania te winny być systematycznie kontrolowane, aby wyeliminować spowodowanie stanu zagrożenia dla ludzi lub wyrządzenia innych szkód. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z zachowaniem ostrożności aby nie zalać (zniszczyć) elewacji budynku niższych kondygnacji.
10. Na balustradach balkonów i parapetach okien nie wolno wieszać garderoby, pościeli ani też zawieszać suszarek do bielizny. Stwarza to nieestetyczny wygląd i jest niedozwolone w miastach. Bieliznę należy suszyć w specjalnie na ten cel przeznaczonych suszarniach.
11. Trzepanie dywanów i pościeli winno odbywać się wyłącznie na trzepakach w godz. 8 -20, z wyjątkiem dni świątecznych. Trzepanie dywanów w dni świąteczne jest zabronione.
12. Sprzątanie własnych wycieraczek na klatkach schodowych (przed mieszkaniem, lokalem) należy do obowiązków użytkownika lokalu.
13.
  - a) Rowery, wózki dziecięce i inne przedmioty powinny być przechowywane w miejscach do tego przeznaczonych tj. wózkowniach, komórkach i piwnicach mieszkańców.
  - b) Zabrania się stawiania na klatkach schodowych kwiatów, mebli i innych, które utrudniałyby (wymogi bezpieczeństwa i p.poż.) ewakuację mieszkańców, np. w trakcie pożaru, ale także sprzątania klatek schodowych.
14. Rozciąganie sznurów na instalacji c.o., c.w, gazowej, elektrycznej oraz między drzewami od strony ciągów komunikacyjnych (w celu suszenia bielizny) jest zabronione.
15. Wszyscy mieszkańcy powinni wykazywać dbałość o stan zieleni przydomowej. Z uwagi na podziemną infrastrukturę techniczną (sieci, przyłącza do budynków) sadzenie drzew i krzewów wymaga uzgodnienia z administracją osiedla.
16. Na drogach wewnątrzosiedlowych i miejscach wyznaczonych do parkowania samochodów obowiązuje pierwszeństwo ruchu pieszego. Kierowcy są zobowiązani zachować szczególną ostrożność i przestrzegać obowiązujących znaków drogowych, szczególnie: „Uwaga dzieci”, „Pierwszeństwo dla ruchu pieszego”, „Przejście dla pieszych”.
17. Kraty zewnętrzne, zastosowane w otworach okiennych i balkonowych, powinny być wykonane w sposób zapobiegający możliwości wspinania się po nich do pomieszczeń położonych na wyższych kondygnacjach.  
Kraty w co najmniej jednym otworze okiennym powinny otwierać się od wewnątrz mieszkania.  
Kraty takie można zamontować po uzyskaniu uprzednio od Spółdzielni odpowiedniej zgody uwzględniającej warunki jej montażu.

**VI. Bezpieczeństwo pożarowe.**

**§ 9**

1. Nie wolno parkować żadnych pojazdów na trawnikach oraz przed bramami wejściowymi oraz innymi miejscami oznakowanymi odpowiednio przez Spółdzielnię (np. na poziomych kopertach). *Zastawienie miejsc oznakowanych zagraża zdrowiu i życiu mieszkańców utrudniając dojazd karetkom pogotowia ratunkowego i straży pożarnej. Niestosowanie się do zakazu będzie powodować wystąpienie do policji i straży miejskiej – aż do postępowania sądowego - niezależnie od działań opisanych w § 13 regulaminu.*
- 1<sup>1</sup>. Zabrania się parkowania pojazdów na drogach wewnętrznych spełniających funkcję drogi pożarowej.
2. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić:  
**Straż Pożarną – tel. 998, Policję 997, 112** i administrację osiedla (nr telefonu znajduje się na tablicy ogłoszeń w każdej klatce schodowej)
3. Dla bezpieczeństwa swobodnego poruszania się w czasie akcji gaszenia pożaru, nie wolno zastawiać korytarzy i przejść piwnicznych meblami, wózkami, kwiatnikami lub innymi rzeczami.
4. W pomieszczeniach piwnicznych nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących.
5. Palenie papierosów i używanie niebezpiecznego ognia na klatkach schodowych oraz w piwnicach jest zabronione (dotyczy to także pomieszczeń gospodarczych, korytarzy, balkonów i loggii).
6. W pomieszczeniach garażowych nie wolno używać otwartego ognia, ani też przechowywać materiałów łatwopalnych w pojemnikach do tego nie przeznaczonych.
7. Zabrania się podłączeń do sieci ogólnej w piwnicach wszelkich urządzeń elektrycznych.
8. Wszelkie instalacje elektryczne muszą być utrzymane w dobrym stanie technicznym (izolacje) w celu uniknięcia zwarcia, ponadto nie mogą być przeciążone.
9. Instrukcje szczegółowe przeciwpożarowe dotyczące lokali i garaży stanowią załączniki do regulaminu.
10. Zabrania się grillowania na balkonach i loggiach oraz w pobliżu budynków.
11. Zabronione jest trwałe zamykanie drzwi ppoż. na dodatkowe zamki w sposób utrudniający ewakuację oraz ich trwałe blokowanie w pozycji otwartej, uszkodzanie i zasłanianie czujników sterujących klapami dymowymi oraz niszczenie urządzeń ppoż. (np. instalacji oddymiającej, nawodnionych pionów ppoż.).
12. Zabrania się montowania drzwi do lokali otwieranych na klatkę schodową w wypadku, gdy skrzydła drzwiowe ograniczają min. szerokość drogi ewakuacyjnej (1,20 m) oraz mogą spowodować przy otwieraniu niebezpieczeństwo uderzenia nimi innych użytkowników.
13. Zabronione jest montowanie zamykanych krat, drzwi wygradzających część korytarza wspólnego użytkownika, oraz innych działań utrudniających przeprowadzenie akcji straży pożarnej i utrudniających ewakuację.
14. Zabrania się zabudowy korytarzy oraz pomieszczeń ogólnego użytku, bez uzyskania uprzednio od Spółdzielni zgody – uwzględniającej odpowiednie warunki z zakresu przepisów ochrony przeciwpożarowej i prawa budowlanego.
15. Zabronione jest użytkowanie elektrycznych urządzeń grzewczych ustawionych bezpośrednio na podłożu palnym.

**VII. Podstawowe normy współżycia społecznego mieszkańców.**

**§ 10**

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla (użytkowników lokali) jest wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju.
2. Na terenie osiedla, domu w godzinach od 22 do 6 rano, obowiązuje cisza z uwzględnieniem postanowień § 6 ust. 13 i § 8 ust. 11. Od godziny 20 należy ściszać odbiorniki radiowe i telewizyjne, zaprzestać głośnej gry na instrumentach muzycznych i głośnego śpiewu, wiercenia i kucia podczas remontu (modernizacji) mieszkań itp. Remonty (modernizacje) mieszkań niedopuszczalne są w niedziele i święta. Niedopuszczalne jest także zakłócanie ciszy w godzinach dziennych, jeśli ma cechy rażącej uporczywości i nie jest podyktowane koniecznością. Za takie zakłócenie ciszy uznaje się:
  - stawianie na balkonach i przy otwartych oknach wszelkiego rodzaju aparatów grających,
  - trzymanie w domach i na balkonach stale ujadających psów,
  - stałe używanie nieodizolowanych od podłogi maszyn do szycia, pralek, wirówek itp. urządzeń powodujących wstrząsy,
  - długotrwałe rozgrzewanie lub próbowanie silników spalinowych w bezpośredniej bliskości okien lub budynku,
  - jeżdżenie po ciągach komunikacyjnych osiedla w pobliżu budynków hałaśliwymi pojazdami, deskorolkami i innymi podobnymi urządzeniami w celach próbnych lub rozrywkowych.
3. Dzieci powinny się bawić w miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy przestrzegać aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych. Niedozwolone jest obijanie piłką ścian budynków, oraz granie w piłkę na placach zabaw pod oknami budynków. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci - jak brudzenie, rysowanie ścian, hałasowanie, niszczenie urządzeń instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie, i oni będą obciążani za powstałe szkody.
4. Psy należy wyprowadzać i prowadzić, wyłącznie na smyczy i w kagańcu, a nieczystości po nich należy sprzątać. Wypuszczanie psów na place zabaw jest zabronione.  
Ze względów na bezpieczeństwo mieszkańców (użytkowników lokali) osoby posiadające psy, koty i inne zwierzęta obowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących chorób zakaźnych zwierząt. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu, należy niezwłocznie zawiadomić właściwą Stację Sanitarno-Epidemiologiczną i administrację osiedla.
5. O posiadaniu psa użytkownik lokalu ma obowiązek powiadomić administrację osiedla, która prowadzi specjalny „rejestr psów”.
6. Właściciele psów ponoszą dodatkowe opłaty eksploatacyjne z tytułu zwiększonych kosztów takich jak: sanitarno-porządkowe, utrzymania terenów zielonych, energii elektrycznej na klatkach schodowych itp. Wysokość tych opłat uregulowana jest w „Regulaminie rozliczeń finansowych w Spółdzielni”.
7. Za wszelkie szkody spowodowane przez psy i koty (oraz inne zwierzęta) w budynkach i ich otoczeniu, w tym na terenach zielonych - odpowiadają ich posiadacze. W budynkach i na terenie osiedla zabrania się hodowli wszelkich zwierząt użytkowych jak: psów, kotów, królików, kur itp.
- 8.1 Zabrania się parkowania samochodów ciężarowych, autobusów i przyczep campingowych pod budynkami na terenach należących do Spółdzielni, w miejscach do tego nie przeznaczonych.
- 8.2 Parkowanie samochodów ciężarowych (w tym półciężarówek), przyczep dopuszczalne jest tylko za zgodą administracji osiedla, na specjalnie wyznaczonych i oznakowanych miejscach, za odpłatnością.
9. Zabrania się karmienia gołębi na balkonach, parapetach i chodnikach oraz hodowania kotów w piwnicach.

10. Zabrania się trzymania w lokalach mieszkalnych i pomieszczeniach gospodarczych w budynkach – zwierząt jadowitych. Inne zwierzęta niejadowite tj. węże, pająki itp. muszą być trzymane w odpowiednich warunkach – pojemnikach uniemożliwiających przedostanie się zwierzęcia do innych lokali i części wspólnych budynku.

### **VIII. Obowiązki dozorców – gospodarzy domów.**

#### **§ 11**

Do obowiązków gospodarzy domów – dozorców należy między innymi:

- 1) sprzątanie chodników, terenów przyległych do budynków, dróg osiedlowych oraz pomieszczeń ogólnego użytku np. suszarni, korytarzy piwnicznych itp.
- 2) mycie okien na klatkach schodowych (co najmniej raz na kwartał), a w pomieszczeniach gospodarczych, korytarzach piwnicznych i drzwiach wejściowych do budynku – w miarę potrzeb,
- 3) mycie klatek schodowych wraz z lamperią, bram – co najmniej dwa razy w miesiącu, lub częściej wg potrzeb zachowania czystości i estetyki.
- 4) zamiatanie klatek schodowych – codziennie,
- 5) usuwanie z ciągów komunikacyjnych śniegu, lodu oraz zapobieganie gołoledzi przez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku (w okresie zimy),
- 6) podlewanie rabatek i trawników w swoim rejonie, jeżeli zachodzi taka potrzeba (w okresie lata i upałów),
- 7) dbanie o estetykę informacji i aktualizację informacji na tablicach ogłoszeniowych,
- 8) zgłaszanie w administracji osiedla usterek (szczególnie stwarzających zagrożenie dla mieszkańców) zauważonych w rejonie pracy.

Szczegółowy zakres obowiązków gospodarzy domów stanowi załącznik nr 6 do regulaminu.

### **IX. Zasady postępowania z pojazdami samochodowymi – wrakami i innymi pojazdami mechanicznymi, przyczepami campingowymi itp.**

#### **§ 12**

Administracja osiedla jest obowiązana do przeglądów dróg wewnątrzosiedlowych oraz terenów osiedla celem ustalenia właścicieli pojazdów, których stan wskazuje na to, że nie są one używane (wraki) zarówno z tablicami rejestracyjnymi lub bez tablic.

#### **§ 13**

Po ustaleniu właściciela pojazdu należy pisemnie wystąpić z wezwaniem o usunięcie pojazdu (samochodu) pod rygorem wywozu na złomowisko i obciążenia kosztami wywozu (wzór wezwania stanowi załącznik), informując o prawie odwołania od decyzji kierownika administracji do zarządu w terminie 7 dni, od otrzymania wezwania.

#### **§ 14**

W wypadku gdy właściciel w wyznaczonym terminie nie usunął pojazdu lub gdy wykorzystane zostały wszystkie możliwości ustalenia właściciela, a pojazd jest zdekompletowany i nie nadaje się do użytku, należy dokonać oględzin pojazdu przez trzyosobowy zespół składający się z przedstawicieli: straży miejskiej, rady i administracji osiedla oraz sporządzić protokół (wzór stanowi załącznik) z oględzin i zakwalifikowania wraku do wywozu. Następnie administracja osiedla zleca specjalistycznej firmie wywózkę pojazdu na złom lub organizuje wywóz we własnym zakresie.

**X. Inne postanowienia organizacyjne.**

**§ 15**

1. Szafki reklamowe i szyldy na terenie osiedla oraz inne informacje wywieszane na bramach mogą być umieszczane po uprzednim otrzymaniu zezwolenia administracji i podpisaniu umów dotyczących odpłatności (nie dotyczy to tabliczek informacyjnych).
2. *skreślony*
- 2<sup>1</sup>.
  - 1) Opłaty miesięczne za użytkowanie lokalu odnoszone do liczby osób zamieszkałych podlegają obniżeniu z tytułu czasowej nieobecności w okresie powyżej 6 miesięcy od daty zgłoszenia w administracji lub biurze zarządu – przed wyjazdem (wymeldowaniem). Powyższe nie dotyczy opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi – wynikającymi z obowiązującej od 1.07.2013 r. Uchwały Rady Miasta w sprawie metod ustalania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi i stawek tej opłaty.
  - 2) W wypadku złożonego oświadczenia, dotyczącego braku osób zameldowanych bądź zgłoszonych do zamieszkiwania w lokalu, do ustalenia opłat przyjmuje się 1 osobę.
  - 3) W wypadku zmiany danych będących podstawą ustalenia wysokości należnej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi (ustalonej zgodnie z uchwałami Rady Miasta) – opłatę z w/w tytułu w zmienionej wysokości uiszcza się za miesiąc, w którym nastąpiła zmiana – w związku z obowiązującym terminem płatności z „dołu”. O w/w zmianach użytkownik lokalu zobowiązany jest powiadomić Urząd Miasta oraz administrację osiedla w terminie do 7 dni od daty wystąpienia zmiany.
  - 4a) W sytuacji gdy na jedną osobę w lokalu mieszkalnym przypada więcej niż 27 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego podstawą naliczenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi jest liczba osób określona w ten sposób, że liczbę osób mnoży się przez aktualną cenę ustaloną przez Urząd Miasta.
  - 4b) W sytuacji gdy na jedną osobę w lokalu mieszkalnym przypada mniej niż 27 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego podstawą naliczenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi jest powierzchnia lokalu mieszkalnego określona w ten sposób, że powierzchnię lokalu mieszkalnego mnoży się przez aktualną cenę ustaloną przez Urząd Miasta.
- 2<sup>2</sup>. Jeżeli nie uda się dokładnie określić liczby osób zamieszkałych z powodu braku danych, do których Spółdzielnia nie ma dostępu – to do jej ustalenia dopuszcza się metodę pośrednią, tj. wg zużycia wody zimnej – przyjmując zużycie w danej nieruchomości zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14.01.2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody – w odniesieniu do zużycia wody w danym lokalu.
3. Użytkownicy mieszkań (lokali) w przypadku przewidzianej dłuższej nieobecności winni poinformować administrację osiedla, gdzie znajdują się klucze do mieszkania (lokalu) lub jak wezwać użytkownika lokalu – w wypadku awarii.
4. W celu skontrolowania stanu urządzeń technicznych i ogólnego stanu mieszkania, użytkownik zobowiązany jest do udostępnienia wejścia do mieszkania upoważnionym pracownikom administracji osiedla przeprowadzającym przegląd techniczny.
5. Administracja osiedla zobowiązana jest informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach, np. terminie usunięcia awarii, przeglądach budynków itp.

**§ 16**

Zgodnie z postanowieniami §§ 8 i 12 Statutu Spółdzielni, nie przestrzeganie postanowień niniejszego regulaminu może skutkować, po wcześniejszym przeprowadzeniu wewnątrzspółdzielczego postępowania wyjaśniającego - nawet wykluczeniem ze Spółdzielni i utratą praw do lokalu – na podstawie wniosku Rady Nadzorczej i wyroku sądowego. W wypadku uporczywych działań na szkodę członków Spółdzielni, współmieszkańców i mienia Spółdzielni – zastosowanie postępowania karno-administracyjnego (wnioski do sądów do eksmisji, licytacji mieszkania).

## § 17

Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących pracy gospodarzy domów i konserwatorów należy do kompetencji kierownika administracji osiedla. Rozpatrywanie skarg i wniosków ogólnych dotyczących pracy administracji osiedla należy do kompetencji zarządu Spółdzielni.

## § 18

Regulamin niniejszy po uprzedniej konsultacji z mieszkańcami Spółdzielni na Zebraniach Grup Członkowskich i Zebraniu Przedstawicieli uchwalony został przez Radę Nadzorczą 10 lipca 1997 roku, uchwałą nr 1/07/97, jako obowiązujący od dnia uchwalenia, z późniejszymi zmianami j/n :

- |   |  |
|---|--|
| 1. z 28.05.1998 roku, uchwała RN nr 1/05/98,                    | 11. z 27.10.2011 roku, uchwała RN nr 9/10/11,  |
| 2. z 27.11.2003 roku, uchwała RN nr 1/11/03,                    | 12. z 25.10.2012 roku, uchwała RN nr 4/10/12,  |
| 3. z 27.09.2007 roku, uchwała RN nr 13/09/07,                   | 13. z 23.05.2013 roku, uchwała RN nr 3/05/13,  |
| 4. z 28.02.2008 roku, uchwała RN nr 3/02/08,                    | 14. z 27.06.2013 roku, uchwała RN nr 5/06/13,  |
| 5. z 29.10.2009 roku, uchwała RN nr 4/10/09,                    | 15. z 18.12.2014 roku, uchwała RN nr 2/12/14,  |
| 6. z 17.12.2009 roku, uchwała RN nr 2/12/09,                    | 16. z 27.10.2016 roku, uchwała RN nr 5/10/16,  |
| 7. z 24.06.2010 roku, uchwała RN nr 9/06/10,                    | 17. z 23.02.2017 roku, uchwała RN nr 2/02/17,  |
| 8. z 24.02.2011 roku, uchwała RN nr 7/02/11,                    | 18. z 25.09.2020 roku, uchwała RN nr 10/09/20, |
| 9. z 28.04.2011 roku, uchwała RN nr 10/04/11 – tekst jednolity, | 19. z 24.09.2021 roku, uchwała RN nr 6/09/21.  |
| 10. z 30.09.2011 roku, uchwała RN nr 11/09/11,                  |  |

### Załączniki do Regulaminu :

- nr 1 - Zasady: rozpoczęcia i przerywania ogrzewania zasobów Spółdzielni oraz wymiany grzejników przez indywidualnie przez użytkowników lokali,
- nr 2 - Instrukcja przeciwpożarowa dla budynków mieszkalnych,
- nr 3 - Instrukcja bezpieczeństwa pożarowego dla garaży,
- nr 4 - Wzór wezwania do usunięcia wraku pojazdu mechanicznego,
- nr 5 - Wzór protokołu oględzin i zakwalifikowania na złom pojazdu nieużywanego (wraku),
- nr 6 - Szczegółowy zakres czynności gospodarza domu.

Zasady rozpoczynania i przerywania ogrzewania zasobów Spółdzielni oraz wymiany grzejników indywidualnie przez użytkowników lokali.

**I. Wymiana grzejników oraz ich przeróbki są dozwolone jedynie za zgodą Spółdzielni po spełnieniu przez użytkownika lokalu następujących warunków:**

1. roboty nie spowodują powstania utrudnień dla pozostałych mieszkańców budynku, będą wykonywane poza tzw. sezonem grzewczym, oraz nie obniżą trwałości instalacji w budynku,
2. wymieniane grzejniki posiadać będą taką samą moc grzejną jak dotychczas zamontowane (dobre na podstawie zapotrzebowania cieplnego lokalu),
3. podczas wymiany nie zostaną dokonane żadne zmiany nastawów kryz grzejnikowych,
4. typ zaworów grzejnikowych, grzejników będzie uzgodniony ze Spółdzielnią,
5. całkowity koszt wykonania robót, w tym spuszczenie, napełnienie, odpowietrzenie zładu obciąża wykonującego wymianę,
6. członek zobliguje się do pokrycia wszelkich strat spowodowanych realizacją robót oraz do pokrycia ewentualnych szkód spowodowanych późniejszymi uszkodzeniami, awariami dokonanych zmian (grzejników) w instalacji,
7. wymiana nie spowoduje zawirowań w pracy instalacji c.o w lokalu (Spółdzielnia nie będzie udzielała bonifikat za niedogrzewanie lokalu spowodowanych przeprowadzeniem robót), budynku oraz nie spowoduje utrudnień w eksploatacji instalacji.

**II. Zasada rozpoczynania i przerywania ogrzewania c.o zasobów Spółdzielni.**

„Sezon grzewczy jest to okres między wrześniem a majem roku następnego, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania obiektów.

Rozpoczynanie i przerywanie ogrzewania budynków do czasu zamontowania i zastosowania pełnej automatyki węzłów cieplnych w budynkach Spółdzielni oraz w przypadku wystąpienia awarii w/w, odbywa się w zakresie poszczególnych administracji decyzją pełnomocników zarządu - kierowników ADM po uzyskaniu opinii pełnomocnika zarządu - kierownika DT oraz przewodniczącego Rady Osiedla, po spełnieniu dodatkowo n/w warunków :

1. rozpoczęcie ogrzewania może nastąpić jeżeli temperatura zewnętrzna o godz. 19<sup>00</sup> w ciągu trzech kolejnych dni będzie niższa :
  - a) w sezonie grzewczym od +12°C.
  - b) poza sezonem grzewczym +10°C, a prognoza meteorologiczna nie będzie przewidywać ocieplenia.
2. przerywanie ogrzewania powinno nastąpić, jeżeli temperatura zewnętrzna o godz. 19<sup>00</sup> w ciągu trzech kolejnych dni będzie wyższa od :
  - a) +12°C w sezonie grzewczym,
  - b) +10°C poza sezonem grzewczym.

W wypadku wprowadzenia indywidualnego systemu rozliczania ciepła w lokalach danego budynku istnieje możliwość korygowania terminów rozpoczynania i przerywania ogrzewania, nastawów automatyki pogodowej, dodatkowo na wniosek pisemny większości mieszkańców danego budynku.

W załączeniu :

- definicja sezonu grzewczego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z 12 października 2000 r,
- Zarządzenie Głównego Inspektora Gospodarki Energetycznej w sprawie terminów ogrzewania budynków.



### **Instrukcja przeciwpożarowa dla budynków mieszkalnych.**

#### **Obowiązki w razie powstania pożaru.**

W razie zauważenia pożaru lub groźby jego powstania należy niezwłocznie :

1. zachować spokój nie dopuszczając do paniki,
2. powiadomić mieszkańców objętego lub zagrożonego pożarem budynku,
3. telefonicznie zawiadomić Straż Pożarną tel. 998 i podać :
  - a) gdzie się pali – adres budynku,
  - b) co się pali- np. biuro, sklep, mieszkanie itp.,
  - c) czy życie ludzkie jest zagrożone,
  - d) nr telefonu, z którego się dzwoni i swoje nazwisko.
4. telefonicznie zawiadomić o zaistniałym pożarze administrację osiedla (nr telefonu znajduje się na tablicy ogłoszeń w każdej klatce schodowej).
5. zawiadomić pogotowia: gazowe, energetyczne i dźwigowe,
6. sprowadzić dźwig (windę) do poziomu parteru i unieruchomić, po sprawdzeniu, że nie przebywają w nim ludzie,
7. wyłączyć dopływ energii elektrycznej do budynku,
8. na ostatniej kondygnacji, klatki schodowej otworzyć klapy dymne u okna lub kratki wentylacyjne.
9. opuszczać budynek drogami ewakuacyjnymi, klatkami schodowymi.

Dodatkowymi drogami ewakuacyjnymi w wypadku rozprzestrzenienia się ognia na klatkę schodową, są w budynkach niskich i wysokich - włączy na dach. W klatkach schodowych budynków niskich nie posiadających włączy na dach – dodatkową drogą ewakuacyjną są balkony, loggie i okna.

#### **UWAGA !**

**Po przybyciu straży pożarnej – wszyscy użytkownicy lokali muszą się podporządkować kierownikowi akcji gaśniczej i współdziałać ze strażą pożarną przy gaszeniu pożaru.**

#### **Postanowienia karne.**

Nie stosujący się do postanowień niniejszej instrukcji podlegają karze na podstawie przepisów o ochronie przeciwpożarowej oraz kodeksu o wykroczeniach, a mianowicie :

- a) kto w czasie akcji ratowniczej bezpośrednio odmawia wykonania zarządzeń wydawanych przez kierującego akcją ratowniczą podlega karze aresztu do lat 2,
- b) kto :
  - 1) wprowadza w błąd Straż Pożarną złośliwymi alarmami,
  - 2) wykracza przeciwko przepisom bądź zarządzeniom wydawanym na ich podstawie, podlega karze aresztu do 3 miesięcy lub grzywny.

#### **Zapobieganie powstawaniu pożarów.**

1. Zabrania się przechowywania w pomieszczeniach piwnicznych przedmiotów i materiałów łatwopalnych.
2. Zabrania się zakładania prowizorycznych urządzeń instalacji elektrycznej światła i siły.
3. Kuchenki, grzejniki i żelazka elektryczne itp. sprzęty winny być ustawiane na podstawach niepalnych. Zabrania się pozostawiania jakichkolwiek urządzeń pod prądem bez nadzoru, naprawiania bezpieczników, jak również włączania równocześnie kilku urządzeń elektrycznych do jednego gniazdka wtykowego – gdyż przeciążenie sieci grozi pożarem.
4. Zabrania się pozostawiania dzieci bez nadzoru osób starszych w czasie palenia się kuchenek, piecyków gazowych i elektrycznych.
5. Zabrania się pozostawiania zapalek, zapałniczek w miejscach dostępnych dla dzieci, jak również pozwalania dzieciom na zabawę zapałkami i innymi materiałami palnymi oraz wybuchowymi, a także zezwalania dzieciom na zapalanie świec i ogni sztucznych na choinkach bez nadzoru osób starszych.
6. Naprawy instalacji gazowych mogą być dokonywane przez właściwe przedsiębiorstwa lub osoby posiadające odpowiednie uprawnienia.
7. Przewodów gazowych nie wolno używać do uziemienia urządzeń elektrycznych i radiofonicznych.
8. Zabrania się korzystania z uszkodzonych urządzeń elektroenergetycznych bądź dokonywania napraw we własnym zakresie.
9. Zabrania się reperowania spalonych bezpieczników drutem itp. W miejsce spalonych bezpieczników należy założyć bezpieczniki nowe.
10. Zabrania się osłaniania żarówek, lamp papierem lub tkaniną.
11. Zabrania się gromadzenia i przechowywania na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych wszelkich przedmiotów, które utrudniają przejście.

## **Instrukcja bezpieczeństwa pożarowego dla garaży.**

Działając na podstawie § 5 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych w sprawie ochrony przeciwpożarowej dla budynków i innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. nr 92 z 10 grudnia 1992 roku, poz. 460) zarządza się co następuje :

### **I. Alarmowanie Straży.**

1. W razie zauważenia pożaru należy niezwłocznie zaalarmować :  
Państwową Straż Pożarną – tel. nr 998,  
administrację osiedla (nr telefonu znajduje się na tablicy ogłoszeń w każdej klatce schodowej),  
alarmując o pożarze należy podać :
  - adres,
  - co się pali,
  - numer telefonu z którego się alarmuje.
2. Po zaalarmowaniu straży pożarnej należy przystąpić do gaszenia pożaru przy pomocy posiadanego podręcznego sprzętu gaśniczego. Po przybyciu straży pożarnej należy wskazać miejsce pożaru i podporządkować się kierownikowi akcji ratunkowej.

### **II. Czynności zakazane.**

1. Przechowywanie poplamionych oliwą i smarami ubrań, przedmiotów palnych, zużytych dętek oraz zapasowych baniek, kanistrów, beczek z benzyną i smarami.
2. Dokonywanie napraw przy użyciu narzędzi wytwarzających iskrę i urządzeń wytwarzających ogień (spawanie).
3. Przegląd silnika, gaźnika, zbiornika paliwa, pompy benzynowej i przewodów paliwowych przy otwartym ogniu oraz podczas palenia tytoniu (dotyczy również placu przed garażem).
4. Zagładanie do akumulatora świecąc zapałką, ponieważ wydzielający się stamtąd wodór jest gazem wybuchowym.
5. Dolewanie benzyny, eteru, alkoholu do silnika przez kurki kompresyjne głowicy w czasie pracy silnika.
6. Napełnianie zbiornika umieszczonego nad silnikiem benzyną przy nagrzanym silniku.
7. Podczas napełniania zbiornika benzyną należy zgasić silnik wyjmując kluczyk ze stacyjki.
8. Podgrzewanie w okresie zimowym silnika lub zbiornika z paliwem lampą, lutownicą, piecykiem elektrycznym lub żywym ogniem.
9. Pranie odzieży w benzynie lub innych środkach łatwo palnych.

### **III. Zalecenia.**

1. Utrzymywać czystość i porządek.
2. Dbać, aby silnik i zespoły nie były oblane benzyną lub olejem.
3. Dbać, o stan instalacji elektrycznej i nie dopuścić do iskrzenia lub porażenia.
4. Rozlaną benzynę, naftę, oleje i inne płyny łatwo zapalne należy natychmiast zasypać piaskiem i uprzątnąć, a zatłuszczone częściowo usunąć poza garaż.
5. Przy przygotowywaniu elektrolitu do akumulatorów należy kwas siarkowy wlewać cienkim strumieniem do wody destylowanej, a nie odwrotnie.
6. Dbać o sprawność wentylacji grawitacyjnej nawiewo-wywiewnej.
7. Wyposażyć garaż w gaśnicę przeciwpożarową posiadającą ważny atest.

### **IV. Polecenia.**

W garażach powinna być wywieszona instrukcja przeciwpożarowa oraz wywieszki zakazujące palenia tytoniu i używania otwartego ognia.

Załącznik nr 4

WZÓR

Wrocław, ..... roku.

**WEZWANIE DO USUNIĘCIA SAMOCHODU,  
innych pojazdów mechanicznych, przyczep campingowych itp.**

Administracja Osiedla nr ..... zgodnie z Rozdz. IX §§ ..... Regulaminu porządku domowego, wzywa do usunięcia do dnia ..... roku, pojazdu marki ....., o nr rejestracyjnym ....., stojącego przy ul. .... we Wrocławiu.

Jednocześnie informujemy, że nie zastosowanie się do wezwania w terminie jw. spowoduje obciążenie Pana/i kosztami wywiezienia pojazdu na złomowisko.

Od powyższej decyzji-wezwania przysługuje odwołanie do Zarządu Spółdzielni, w terminie 7 dni od otrzymania wezwania.

Do wiadomości :

1. Straż Miejska

.....

Załącznik nr 5

WZÓR

**Protokół z ..... roku,**

**z oględzin i zakwalifikowania na złom pojazdu nieużywanego (wraku)  
stojącego na terenie osiedla.**

**Komisja w składzie :**

1. ....
2. ....
3. ....

**przy udziale właściciela pojazdu p. .... (dow. os. nr ..... seria ..... /lub bez udziału właściciela pojazdu ustaliła :**

1. nr rejestracyjny pojazdu ....., marka .....,  
nr silnika ....., nr ramy (karoserii .....,  
stojący przy ul. ....

2. opis pojazdu :

.....  
.....  
.....

3. Podpisy członków Komisji :

.....  
.....  
.....

4. Podpis właściciela pojazdu .....

## **SZCZEGÓŁOWY ZAKRES OBOWIĄZKÓW GOSPODARZA DOMÓW :**

1. Codzienne sprzątanie klatek schodowych, korytarzy, podestów wewnątrz budynku oraz ścieranie kurzu z poręczy, balustrad i parapetów, zdejmowanie pajęczyn ze ścian klatek schodowych, gablot numerów adresowych budynków i tablic z numerami ulic.
2. Codzienne usuwanie odpadów i innych nieczystości z niezabudowanej części nieruchomości chodników, podwórza, przejść - bram, parkingów i jezdni na odcinku ulicy wzdłuż terenu objętego dozorem oraz przy sklepach, przystankach tramwajowych, autobusowych (dot. powierzchni faktycznie objętej rejonem przystanku, sklepu).
3. Skrapianie wodą przed zamiataniem chodników i jezdni w porze letniej.
4. Sprzątanie pomieszczeń ogólnego użytku, suszarni, korytarzy piwnicznych - 1 raz w m-cu,
5. Codzienne sprzątanie śmietników i komór zsypanych.
6. Codzienne zamiatanie, mycie i dezynfekcja kabin dźwigowych oraz drzwi wejściowych do kabin dźwigowych na piętrach od wewnątrz i zewnątrz.
7. Mycie drzwi wejściowych, piwnicznych, do zsyków – 1 raz na dwa tygodnie.
8. Mycie lamperii, balustrad, ekranów, szafek licznikowych - 2 raz w miesiącu.
9. Mycie okien na klatkach schodowych co najmniej raz na kwartał, a w pomieszczeniach ogólnego użytku, suszarniach i pomieszczeniach piwnicznych w miarę potrzeb,
10. Mycie lukswerów co najmniej (raz na kwartał).
11. Mycie klatek schodowych, korytarzy 1 raz na dwa tygodnie.
12. Pielęgnowanie zieleńców, kwietników, żywopłotów znajdujących się na rejonie (kopanie, podlewanie, plewienie obcinanie, grabienie opadłych liści, i skoszonej trawy, udrażnianie i okopywanie powierzchni przy krawężnikowych w miarę potrzeb).
13. Nadzór nad sprzętem znajdującym się na placu zabaw na terenie nieruchomości - zgłaszanie na bieżąco wszelkich uszkodzeń sprzętu i utrzymywanie porządku i czystości na placu zabaw.
14. Oczyszczenie ze śniegu powierzchni ulic, chodników, wejść do budynków i osłon śmietnikowych oraz przyzmowanie śniegu natychmiast po zaprzestaniu opadów oraz stosowanie środków zapobiegawczych skutkiem gołoledzi (posypywanie piaskiem).
15. Bezzwłoczne powiadomienie administracji o dostrzeżonych uszkodzeniach lub wadliwym działaniu instalacji (głównie gazowej, elektrycznej i wodociągowej).  
Podejmowanie doraźnych środków niezbędnych dla zapewnienia bezpieczeństwa lokatorów polegającym np. na zamknięciu dopływu wody, gazu, powiadomieniu administracji i odpowiednich do tego celu służb technicznych - wykonać telefon alarmowy,
16. Informowanie administracji o sposobie wykorzystywania lokali mieszkalnych przez użytkowników samowolne zajęcia mieszkania lub pomieszczeń ogólnych zajmowanych przez osoby nieuprawnione (bezdumni, narkomani itp.) Powiadomienie administracji o fakcie gromadzenia materiałów łatwopalnych i o dewastacji mienia Spółdzielni.
17. Czuwanie nad przestrzeganiem regulaminu porządku domowego i powiadomienie ADM o rażących lub uporczywych przypadkach jego naruszania. Informowanie i pouczanie członków o przepisach regulaminu.
18. Dbłość o należyty stan wyposażenia budynku – klatki schodowej w sprzęt p.poż. i urządzenia przeznaczone do utrzymania porządku i czystości w nieruchomości oraz zawiadomienie przełożonych o konieczności ich uzupełnienie, naprawy lub wymiany.
19. Zapalanie i gaszenie światła na klatkach schodowych korytarzach w bramach i numerkach porządkowych oraz powiadomienie administracji o braku oświetlenia.
20. Bezzwłoczne powiadomienie administracji o stwierdzonych faktach nie wykonania obowiązków przez firmy wywozu śmieci oraz inne instytucje i służby świadczące usługi na rzecz mieszkańców.
21. Dbanie o estetykę i stan tablic ogłoszeniowych.
22. Usuwanie z klatek schodowych budynków, wejść do budynków oraz pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku ogłoszeń, plakatów i innych napisów umieszczonych bez zgody kierownika lub zarządu Spółdzielni i informowanie ADM o firmach, które nielegalnie wykorzystywały do tego celu infrastrukturę Spółdzielni.
23. Pełnienie zastępstwa w zakresie utrzymania porządku i czystości na innych rejonach (na doraźne polecenie kierownika – administratora).
24. Prowadzenie kontrolek sanitarno porządkowych oraz usuwanie zaniedbań wpisanych w nich przez osoby upoważnione do kontroli.
25. Roznoszenie korespondencji – zawiadomień w miarę potrzeb i przekazywanie za pokwitowaniem do członków Spółdzielni.

26. Wykonywanie czynności związanych z dezynsekcją, dezynfekcją i deratyzacją pomieszczeń, urządzeń oraz terenu nieruchomości przeznaczonych do wspólnego użytku w zakresie ustalonym przez administrację.
27. Przekazywanie informacji administracji o :
- pozostawionych na rejonie wrakach samochodów, przyczepach campingowych itp.
  - samochodach parkujących na kopertach i w miejscach niedozwolonych,
  - prowadzonych przez członków remontach powodujących dewastację zasobów i utrudnienia dla współmieszkańców
  - zgonie osób zamieszkałych (zwłaszcza głównych lokatorów) lub zmianie ilości osób zamieszkałych w mieszkaniu,
  - ilości psów w mieszkaniach i przebywających w piwnicach kotach.
  - wystawkach.
28. Wykonywanie innych doraźnych czynności w zakresie utrzymania porządku i czystości.

Odpowiedzialny jest za sumienne i rzetelne wykonywanie obowiązków a szczególności :

- przestrzeganie przepisów bhp. p.poż, regulaminu pracy.

Przyjęłam do wiadomości

Zatwierdzam

.....

.....