

## REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdnicy.

Regulamin niniejszy określa zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz prawa i obowiązki lokatorów /najemców lokali/ zajmujących lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach Spółdzielni na terenie miasta Świdnicy i Marcinowic w zakresie porządku, czystości i bezpieczeństwa.

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków (art.3 Ustawy Prawo spółdzielcze). Z tego też względu winien być otoczony troskliwą opieką i w interesie samych członków używany zgodnie z przeznaczeniem oraz zapewnieniem zgodnego współżycia mieszkańców.

### § 1

Użyte w niniejszym regulaminie określenia oznaczają:

- 1) użytkownik lokalu — członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu, osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, członek spółdzielni, który posiada wyodrębnioną własność lokalu, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego oraz najemca lokalu (zarówno mieszkalnego jak i użytkowego),
- 2) Spółdzielnia — Spółdzielnia Mieszkaniowa w Świdnicy,
- 3) lokal — lokal mieszkalny, lokal użytkowy, lokal o innym przeznaczeniu (pomieszczenia ogólnego użytku oddane do indywidualnego użytkowania),
- 4) pomieszczenie ogólnego użytku — klatki schodowe, korytarze, ciągi komunikacyjne w piwnicach, pralnie, suszarnie, wózkarnie, windy, itp.

### § 2

1. Celem niniejszego regulaminu jest określenie obowiązków użytkowników lokali oraz Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdnicy w zakresie:
  - 1) utrzymania w należytym stanie technicznym lokali mieszkalnych i użytkowych, pomieszczeń wspólnego użytku, budynków i ich otoczenia oraz instalacji i wyposażenia technicznego,
  - 2) utrzymanie porządku i estetyki na zasobach Spółdzielni.
2. Niniejszy Regulamin został uchwalony w oparciu o poniżej wskazane przepisy prawne:
  - 1) Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, (Dz. U. z 2021 r. poz. 1208 z późn. zm.),

- 2) Ustawę z dnia 16 września 1982 Prawo Spółdzielcze, (Dz. U. z 2021 r. Nr 648 z późn. zm.),
- 3) Ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.),
- 4) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdnicy,

## **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.**

1. Użytkownik jest zobowiązany do przestrzegania niniejszego Regulaminu oraz jest odpowiedzialny za przestrzeganie go przez osoby, których prawa reprezentuje (członków rodziny, domowników, podnajemców, gości).
2. Użytkownicy winni dbać oraz chronić przed dewastacją budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia posadowione na zasobach Spółdzielni.
3. Obowiązki Spółdzielni i jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali określa „Regulamin napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczania Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdnicy z członkami zwalnającymi lokale”.

## **II. UTRZYMANIE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I ICH OTOCZENIA.**

### **§ 3**

1. Lokal może być używany tylko zgodnie z przeznaczeniem określonym w przydziale lub w umowie. Korzystanie z lokalu nie może zakłócać spokoju użytkowników budynku, ani też naruszać bezpieczeństwa, porządku, higieny otoczenia i przepisów p/poż.
2. Prowadzenie w lokalu mieszkalnym działalności handlowej, rzemiosła oraz wykonywanie pracy nakładczej wymaga uzyskania zgody Spółdzielni. W przypadku uzyskania zgody, wykonywanie tych zajęć nie może zakłócać spokoju użytkowników budynku ani też naruszać bezpieczeństwa, porządku, higieny otoczenia i przepisów p/poż.
3. Użytkownicy lokali zobowiązani są do utrzymania w należyтым stanie technicznym zajmowanych lokali wraz z przydzielonymi im pomieszczeniami dodatkowymi — piwnice, komórki itp., korzystać z urządzeń technicznych, instalacji i pomieszczeń pomocniczych zgodnie z ich przeznaczeniem oraz dbać, aby urządzenia i pomieszczenia do wspólnego użytku ogółu mieszkańców były utrzymane w należyтым stanie technicznym.
4. Wszelkie zmiany lub przeróbki w lokalu lub pomieszczeniach wspólnego użytku itp. wykonywane na instalacjach wewnętrznych: centralnego ogrzewania, wodnej, kanalizacyjnej, elektrycznej, instalacji gazowej, rozliczenia c.o., odgromowych i uziemiających, oraz zmiany konstrukcyjne polegające na: stawianiu i rozbieraniu ścianek działowych, przebudowie loggii i balkonów, montaż krat i anten TV, radiowych i CB–radio, sieci TV kablowej i internetowej, anten satelitarnych, sieci elektrycznej 3 fazowej, montaż klimatyzatorów, żaluzji

zewnątrznych, markiz itp. — mogą być wykonywane wyłącznie za pisemną zgodą Spółdzielni, przy spełnieniu wymogów przewidzianych w przepisach prawa budowlanego.

5. Montaż przez użytkowników lokali kamer monitoringu wizyjnego na budynkach i elewacjach Spółdzielni jest zabroniony. Urządzenia zamontowane bez zgody Spółdzielni, będą po bezskutecznym wezwaniu, demontowane przez Spółdzielnię bez dodatkowego uprzedzenia, a kosztami demontażu obciążony zostanie użytkownik lokalu, który dokonał montażu.
6. Malowanie balkonów lub loggii w kolorze lub deseniu odbiegającym od istniejącej kolorystyki budynku oraz wymiana okien — wymaga zgody Spółdzielni.
7. Ustala się następujące zasady wydawania zezwoleń na montaż anten CB–radio. Antena może zostać zamontowana tylko na dachu budynku mieszkalnego. Zainteresowany użytkownik lokalu Spółdzielni winien do wniosku dołączyć następujące dokumenty:
  - 1) bezwzględną zgodę wszystkich lokatorów dwóch ostatnich kondygnacji,
  - 2) oświadczenie zainteresowanego, że w przypadku stwierdzenia zakłóceń w odbiorze programów radiowo–telewizyjnych, pokryje koszty przejazdu ekipy pomiarowej PAR lub antena zostanie zdemontowana przez właściciela lub na jego koszt,
  - 3) dokumentację techniczną dotyczącą montażu i parametrów technicznych montowanej anteny. Maszty nie mogą posiadać podciągów,
  - 4) dokumentację elektryczną dotyczącą zabezpieczenia anteny przed wyładowaniami atmosferycznymi oraz wyniki pomiarów po zamontowaniu anteny.

#### § 4

1. Zabrania się ingerencji w główne tablice elektryczne i administracyjne oraz rozkręcania tablic rozdzielczych, znajdujących się na klatkach schodowych i w piwnicach oraz rozkręcania i podłączania jakichkolwiek urządzeń odbiorczych do tych tablic.
2. Kosztami z tytułu strat wynikłych z ingerencji, o których mowa w ust. 1 zostanie obciążony użytkownik lokalu, który ich dokonał.
3. W przypadku stwierdzenia lub podejrzenia ulatniania się gazu, użytkownicy lokali zobowiązani są do zamknięcia zaworu przy gazomierzu i niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni lub pogotowia gazowego.
4. Bez zgody Spółdzielni nie wolno instalować oświetlenia w komórkach piwnicznych, jak i zabudowywać wnęk w piwnicach i pod klatkami schodowymi.

5. Użytkownicy lokali zobowiązani są do oszczędnego gospodarowania energią elektryczną i gazem w pomieszczeniach wspólnej użyteczności i wygaszania zbędnych punktów świetlnych.
6. Zabrania się stosowania w pomieszczeniach wspólnego użytkowania, — w piwnicach, korytarzach piwnicznych żarówek o mocy większej niż 25 W.
7. Użytkownicy lokali zobowiązani są do zabezpieczenia i uszczelnienia na okres zimowy otworów piwnicznych, drzwiowych i okiennych, do których nie ma bezpośredniego dostępu z pomieszczeń ogólnie dostępnych w celu niedopuszczenia do zamarznięcia sieci wodno-kanalizacyjnej i gazowej.

#### § 5

1. Zapewnienie stałego funkcjonowania dźwigów osobowych wchodzi w zakres obowiązków Spółdzielni.
2. Zasady właściwego korzystania z dźwigów określa instrukcja, która znajduje się w kabinie dźwigu i stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.
3. Użytkownicy lokali w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w pracy dźwigu, zobowiązani są powiadomić niezwłocznie Spółdzielnię lub konserwatora dźwigu.
4. Dzieci do lat 12-tu mogą korzystać z dźwigu tylko pod opieką osób dorosłych.

### III. UTRZYMANIE PORZĄDKU W BUDYNKU I JEGO OTOCZENIU.

#### § 6

Użytkownicy lokali zobowiązani są do utrzymania czystości na klatkach schodowych poprzez solidarne zamiętanie i mycie schodów i podestów na swojej kondygnacji oraz mycie okien na klatkach schodowych w kolejności zgodnej z sąsiedzkimi ustaleniami.

#### § 7

W przypadku awarii lub też innych zdarzeń niezależnych od użytkowników lokali, powodujących zanieczyszczenie pomieszczeń wspólnych, obowiązek przywrócenia stanu pierwotnego spoczywa na Spółdzielni.

## § 8

1. W celu utrzymania porządku i ładu w obrębie nieruchomości, użytkownicy lokali zobowiązani są w szczególności do:
  - 1) doprowadzenia pomieszczeń ogólnego użytku do porządku po ich każdorazowym użyciu.
  - 2) utrzymania czystości w pralniach, suszarniach, piwnicach itp.
  - 3) dbania o zachowanie czystości na balkonach, klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, w częściach wspólnych nieruchomości.
  - 4) segregowania i składowania śmieci i innych odpadów komunalnych w odpowiednich pojemnikach zgodnie z ich przeznaczeniem.
  - 5) nie zanieczyszczania klatek schodowych pomieszczeń ogólnego użytku. W przypadku zanieczyszczenia, osoba która to spowodowała, zobowiązana jest do niezwłocznego usunięcia zanieczyszczeń.

## § 9

Użytkownikom lokali zabrania się:

- 1) przechowywania na balkonach przedmiotów oszpecających wygląd i estetykę budynku.
- 2) trzepania i czyszczenia dywanów i innych przedmiotów, w miejscach do tego nieprzeznaczonych. Czynności te należy wykonywać w miejscach do tego przeznaczonych w godzinach od 8:00 — 20:00.
- 3) trzepania i czyszczenia przedmiotów na klatkach schodowych, balkonach oraz z okien.
- 4) wysypywania śmieci obok pojemników na śmieci.
- 5) wyrzucania przez okna i z balkonów jakichkolwiek nieczystości, w tym produktów żywnościowych, niedopałków papierosów,
- 6) wyrzucania do muszli klozetowej śmieci, szmat, waty i innych nieczystości stałych. W przypadku spowodowania zatoru w przewodach kanalizacyjnych — kosztami usunięcia awarii obciążony zostanie użytkownik lokalu, u którego stwierdzono zator.
- 7) wyrzucania przedmiotów twardych, ciężkich i objętościowo dużych do zsypów, a także do pojemników na śmieci przedmiotów objętościowo dużych. Przedmioty te powinny być składane obok pojemników w dniu wywozu wystawek a lokatorzy wieżowców zobowiązani są znieść je i pozostawić przed drzwiami pomieszczenia zsypowego na zewnątrz budynku,
- 8) wysypywanie śmieci pochodzących z odpadów gospodarstwa domowego do koszy parkowych ustawionych przy budynkach, placach zabaw, alejkach.

## § 10

1. Parkowanie samochodów i motocykli jest dopuszczalne tylko i wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych.  
Samochody należy parkować w taki sposób, aby były ustawione przodem do budynków mieszkalnych, w sposób ograniczający możliwość wdmuchiwanie spalin do okien lokali.

2. Zabrania się garażowania przyczep campingowych oraz samochodów ciężarowych, dostawczych na miejscach parkingowych przeznaczonych dla samochodów osobowych.
3. Należy do minimum ograniczyć hałas związany z uruchamianiem silników w samochodach i motocyklach (skuterach).

#### § 11

1. Podlewanie kwiatów na balkonach i oknach powinno odbywać się w taki sposób, aby woda nie zalewała niżej położonych balkonów, okien i elewacji.
2. Zabrania się montowania suszarek do suszenia bielizny na elewacji budynku oraz poza balustradą balkonu.
3. W okresie zimowym użytkownik lokalu zobowiązany jest do usuwania śniegu i lodu z balkonów i parapetów zewnętrznych i niedopuszczania do powstawania sopli lodu.
4. W przypadku wykonywania remontu mieszkania, gruz z remontu winien być składowany w kontenerze na odpady budowlane w miejscu uzgodnionym ze Spółdzielnią, a jego wywóz odbywać się na koszt użytkownika remontującego lokal.
5. Elektrośmieci należy wywozić we własnym zakresie do Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów w Świdnicy.
6. Zabrania się samowolnego nasadzania drzew i krzewów wysokich bez zgody Spółdzielni.

### IV. UTRZYMANIE ZWIERZĄT W MIESZKANIACH.

#### § 12

1. W lokalach mieszkalnych wolno trzymać zwierzęta, o ile nie zagrażają one zdrowiu i spokojowi współmieszkańców.
2. Właściciele zwierząt są zobowiązani do zapewnienia opieki nad nimi w taki sposób, aby ich zachowanie nie było uciążliwe dla innych mieszkańców budynku. Ich posiadacze winni przestrzegać wymogów sanitarno–porządkowych, a także obowiązków określonych w uchwale Rady Miejskiej w Świdnicy w sprawie Regulaminu czystości i porządku na terenie Gminy Miasto Świdnica.

3. Właściciele zwierząt domowych mają obowiązek usuwania zanieczyszczeń i naprawiania szkód spowodowanych przez te zwierzęta.
4. Właściciele zwierząt obowiązani są opłacać stosowny podatek oraz poddawać zwierzęta szczepieniom obowiązkowym.
5. Właściciel zwierzęcia musi posiadać aktualne świadectwo szczepienia i okazać je osobom upoważnionym.
6. Zabrania się wyprowadzania psów bez smyczy na klatki schodowe, chodniki i jezdnie ulic oraz tereny rekreacyjne. Psy powinny mieć założony kaganiec.
7. Zabrania się wypuszczania psów luzem i wyprowadzania ich na place zabaw. Zwolnienie psa ze smyczy dozwolone jest jedynie w miejscach mało uczęszczanych przez ludzi i tylko w przypadku, gdy pies posiada założony kaganiec.

#### § 13

1. Zabrania się urządzania gołębników oraz trzymanie gołębi na dachach i parapetach okiennych domów mieszkalnych.
2. Zabrania się dokarmiania gołębi na zasobach Spółdzielni.
3. Zabrania się pozostawiania resztek pożywienia przy wiatach śmietnikowych, trzepakach itp. miejscach.

### V. PODSTAWOWE NORMY WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO MIESZKAŃCÓW.

#### § 14

1. Warunkiem zgodnego współżycia mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej jest wzajemna pomoc, poszanowanie obowiązujących norm społecznych.
2. W godzinach od 22:00 do 6:00 rano obowiązuje cisza nocna.  
W porze nocnej należy ściszyć aparaty radiowe, telewizyjne, konsole muzyczne, zaprzestać głośnej gry na instrumentach muzycznych, głośnego śpiewu itp. Należy bezwzględnie umożliwić sąsiadom wypoczynek nocny.
3. Po godzinie 20:00 należy zaprzestać prowadzenia prac remontowych wywołujących hałas typu wbijanie gwoździ, wiercenie otworów itp.  
Prace remontowe należy prowadzić od godz. 8:00 do godz.20:00. Zabrania się prowadzenia prac remontowych w niedzielę i święta. O uciążliwych pracach remontowych użytkownik powinien uprzedzić użytkowników lokali.

4. Zabrania się ustawiania głośników w oknach i odtwarzanie przez nie muzyki, powodujące zakłócanie spokoju, w okresie całej doby.

Natężenie hałasu emitowanego w lokalu mieszkalnym, piwnicy lub w obrębie budynku mieszkalnego nie może przekroczyć: — w porze nocnej 30 dB — w porze dziennej 40 dB.

5. Zabawy dzieci do lat 7 w miejscach publicznych, powinny odbywać się pod nadzorem opiekunów.
6. Zabrania się organizowania gier zespołowych w miejscach do tego celu nieprzeznaczonych np. łącznikach budynków, na jezdniach, chodnikach i drogach osiedlowych.
7. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci w obrębie nieruchomości, hałasowanie, brudzenie ścian, wybijanie szyb, uszkodzanie urządzeń, niszczenie zieleni itp. odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie.
8. Zabrania się spożywania napojów alkoholowych na terenach nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej, w szczególności na klatkach schodowych i przed ich wejściami, w piwnicach i korytarzach piwnicznych, na placach zabaw dla dzieci, na terenach zielonych.

## **VI. ZABEZPIECZENIE PRZECIWPOŻAROWE.**

### § 15

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do zapoznania się i przestrzegania Instrukcji przeciwpożarowej ogólnej oraz Instrukcji postępowania na wypadek pożaru dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych.  
Powyższe instrukcje rozwieszono przy wejściu na klatkach schodowych.
2. Zabrania się przechowywania w pomieszczeniach budynku materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących.
3. Użytkownicy lokali powinni, w sposób zgodny z ich przeznaczeniem, obchodzić się z urządzeniami elektrycznymi, gazowymi, grzejnymi itp.
4. Zabrania się zastawiania korytarzy, ciągów komunikacyjnych, pomieszczeń wspólnego użytkowania mogących stanowić zagrożenie pożarowe lub uniemożliwiających swobodne poruszanie się mieszkańców. Przedmioty tarasujące zostaną usunięte na koszt lokatorów.
5. Palenie papierosów i używanie otwartego ognia na klatkach schodowych, windach i w piwnicach jest zabronione.



6. Zabrania się grillowania na balkonach i loggiach budynków.
7. Zabrania się przewożenia windą osobową materiałów łatwopalnych, wybuchowych, toksycznych i innych stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia.
8. Zabrania się przechowywania kanistrów i beczek z benzyną oraz z innymi cieczami łatwopalnymi, motorowerów, motocykli — w mieszkaniach, piwnicach i innych pomieszczeniach gospodarczych w budynkach mieszkalnych.
9. Zabrania się przechowywania lub wystawiania w miejscach wspólnego użytkowania /bramy, klatki schodowe, korytarze piwniczne, suszarnie/, mebli, wózków dziecięcych, gospodarczych, rowerów, suszarek na pranie itp. w sposób utrudniający przejście.
10. Zbędne sprzęty oraz meble, mogą być wystawione w terminach podanych przez Wydział Gospodarki Odpadami Urzędu Miejskiego w Świdnicy — obok wiat śmietnikowych.
11. W przypadku wybuchu pożaru należy postępować zgodnie z Instrukcją postępowania na wypadek pożaru dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

## VII. PRZEPISY PORZĄDKOWE.

### § 16

1. Zabrania się naklejania ulotek, ogłoszeń, reklam itp. wewnątrz budynków, na elewacjach, ścianach, bramach oraz urządzeniach spółdzielczych.
2. Reklamy i szyldy mogą być instalowane na terenie Spółdzielni we wskazanych miejscach po uprzednim uzyskaniu zgody Spółdzielni i zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Świdnicy określającą zasady umieszczania reklam „ z kierunkami polityki reklamowej Miasta Świdnicy”.
3. Użytkownicy lokali są zobowiązani do zamykania bram wejściowych do klatek schodowych, a drzwi do piwnic do zamykania na klucz.

### §17

1. Użytkownicy lokali są zobowiązani:
  - 1) do składania oświadczeń dotyczących ilości osób zamieszkałych, które służą do określenia wymiaru opłat za odpady komunalne.
  - 2) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu na cele zgodnie z umową o ustanowienie prawa do lokalu /przydziale/, jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,

- 3) do zgłoszenia w Spółdzielni faktu zameldowania lub wymeldowania osób z mieszkania w celu ustalenie aktualnego wymiaru opłat,

## VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

### § 18

Do egzekwowania postanowień niniejszego regulaminu upoważnione są: Policja, Straż Miejska, Straż Pożarna, SANEPID — stosownie do posiadanych w tym zakresie kompetencji.

### § 19

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 29.11.2022 r. r. Uchwałą nr 17/2022.
2. Regulamin obowiązuje 01.12.2022 r.

### § 20

Integralną częścią niniejszego regulaminu jest:

1. Instrukcja użytkowania dźwigu osobowego stanowiący - załącznik nr 1,
2. Zasady odpłatnego sprzątnięcia klatek schodowych w budynkach mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdnicy stanowiący - załącznik nr 2,
3. Zasady montażu klimatyzatorów w lokalach mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdnicy - załącznik nr 3,
4. Regulamin parkowania oraz organizacji ruchu na terenach Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdnicy - załącznik nr 4.

RADA NADZORCZA  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
W ŚWIDNICY

Sekretarz Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Świdnicy  
*Stanisława Łanda*

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Świdnicy  
*Bronisław Sobolewski*