

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „WERONIKA”

**REGULAMIN Nr 2**

UŻYWANIA LOKALI ORAZ PORZĄDKU DOMOWEGO I  
WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "WERONIKA"

Tychy, *25.05*.....2023 r.



## SPIS TREŚCI

	Strona
I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE .....	3
II. ZASADY PORZĄDKU DOMOWEGO. UŻYTKOWANIE LOKALI ORAZ POWIERZCHNI WSPÓLNEGO UŻYTKU .....	4
III. OBOWIĄZKI OSÓB UTRZYMUJĄCYCH ZWIERZĘTA DOMOWE ...	9
III. ZASADY UŻYWANIA POMIESZCZEŃ GOSPODARCZYCH .....	10
IV. ZASADY UŻYWANIA OGRÓDKÓW PRZYDOMOWYCH .....	11
V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE .....	12

## I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

### § 1

1. Regulamin używania lokali i porządku domowego nr 2 zwany dalej „Regulaminem” opracowano przede wszystkim na podstawie obowiązujących przepisów, w tym ~~zwłaszcza~~ w szczególności:
  - 1) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jednolity tekst Dz. U. 2023 r., poz. 438 z późniejszymi zmianami),
  - 2) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (jednolity tekst Dz. U. 2021 r. poz. 648 z późniejszymi zmianami),
  - 3) ustawy z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 2022 r., poz. 1360 z późniejszymi zmianami),
  - 4) ustawy z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane (jednolity tekst Dz. U. 2023 r., poz. 682 z późniejszymi zmianami),
  - 5) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 r., poz. 1225 z późniejszymi zmianami),
  - 6) ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (jednolity tekst Dz. U. 2022, poz. 916 z późniejszymi zmianami)
  - 7) ustawy z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (jednolity tekst Dz. U. 2022 poz. 2519 z późniejszymi zmianami)
  - 8) postanowień Statutu i innych regulaminów obowiązujących w Spółdzielni,
2. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony.

### § 2

1. Regulamin niniejszy określa obowiązki i uprawnienia użytkowników lokali oraz Spółdzielni w zakresie:
  - 1) utrzymania spokoju, porządku i czystości,
  - 2) użytkowania lokali,
  - 3) użytkowania nieruchomości wspólnych,
  - 4) ochrony budynków,
  - 5) uprawnień Spółdzielni jako zarządcy nieruchomości.

2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

- 1) **Spółdzielni** – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Weronika”.
- 2) **użytkownika lokalu** – rozumie się przez to członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni, osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, najemcę oraz osoby z nimi zamieszkujące, a także osoby prawne posiadające tytuł prawny do lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni.
- 3) **powierzchni wspólnego użytku** – rozumie się przez to tą część nieruchomości wspólnej, która przeznaczona jest do użytkowania przez wszystkich mieszkańców danego budynku tj. powierzchnię komunikacyjną np. korytarz, klatka schodowa, korytarz piwniczny, galeria, kabiny wind oraz pomieszczenia typu: strych, suszarnia, pralnia, wózkownia, komórka zsykowa,
- 4) **pomieszczeniu gospodarczym** – rozumie się przez to pomieszczenie stanowiące nieruchomość wspólną, oddane do indywidualnego użytkowania.
- 5) **pomieszczeniu przynależnym** – rozumie się przez to komórkę piwniczną używaną przez użytkownika lokalu.

## **II. ZASADY PORZĄDKU DOMOWEGO.**

### **UŻYTKOWANIE LOKALI ORAZ POWIERZCHNI WSPÓLNEGO UŻYTKU**

#### § 3

1. Obowiązkiem użytkowników lokali jest w szczególności:

- 1) użytkowanie lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, warunkami technicznymi użytkowania, przepisami ochrony przeciwpożarowej, wymaganiami ochrony środowiska,
- 2) niezakłócanie spokoju innym użytkownikom lokali,
- 3) użytkowanie lokalu w sposób nie powodujący zmian oraz nie pogarszający założonych warunków funkcjonowania wspólnych instalacji lub urządzeń znajdujących się w tym lokalu, zapewniający ochronę interesów użytkowników innych lokali korzystających z tych instalacji i urządzeń,
- 4) uzyskanie zgody Spółdzielni na wprowadzenie istotnych zmian w lokalu w stosunku do pierwotnych rozwiązań projektowych, w zakresie uregulowanym w Regulaminie nr 4.
- 5) remont, konserwacja i naprawy wewnątrz lokalu oraz w pomieszczeniu przynależnym w zakresie określonym w odrębnym regulaminie,
- 6) czytelne oznaczenie lokalu i pomieszczenia przynależnego tym samym numerem porządkowym,

- 7) dołożenie wszelkiej staranności w prawidłowym użytkowaniu pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania przez mieszkańców lub służących do obsługi budynku,
- 8) usuwanie skutków uszkodzeń pomieszczeń oraz urządzeń, o których mowa w pkt 7 spowodowanych przez siebie lub osoby wspólnie zamieszkujące,
- 9) udostępnianie lokalu i pomieszczenia przynależnego służbom Spółdzielni w celu wykonania obowiązków obciążających Spółdzielnię w tym zwłaszcza takich jak: zamontowanie, wymiana i odczyt wodomierzy, podzielników kosztów ogrzewania, przeglądy techniczne, sporządzenie protokołu na okoliczność zmiany użytkownika lokalu, inwentaryzacja powierzchni użytkowej lub konieczności usunięcia awarii i jej skutków oraz sprawdzenia samowolnych przeróbek i przebudów,
- 10) umożliwienie dostępu służbom Spółdzielni do mieszkania podczas nieobecności, przez powiadomienie Spółdzielni o planowanej nieobecności lub pozostawienie informacji o osobie uprawnionej do udostępnienia mieszkania w szczególności w przypadku wystąpienia awarii powodującej konieczność jej niezwłocznego usunięcia oraz dokonania odczytów,
- 11) utrzymanie czystości i porządku w lokalu, na balkonie, logii, w pomieszczeniu przynależnym, jak również w pomieszczeniach wspólnego użytku oraz na terenie wokół budynku,
- 12) przestrzeganie przepisów powszechnie obowiązujących, jak też wewnętrznych przepisów Spółdzielni, w szczególności dotyczących utrzymania należytego stanu technicznego lokalu, pomieszczenia przynależnego do lokalu, budynku oraz warunków bezpieczeństwa i higieniczno – sanitarnych,
- 13) zagwarantowanie prawidłowej wentylacji lokalu m.in poprzez zapewnienie odpowiedniej, określonej przepisami, powierzchni przekroju kratki (otworów) wentylacyjnych w drzwiach do łazienki i wc oraz wlotów (kratek) do przewodów kominowych - utrzymanie ich w czystości i nie zasłanianie folią, tapetami, taśmami, itp.
- 14) przeprowadzanie dezynsekcji i deratyzacji użytkowanego lokalu,
- 15) przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa pożarowego,
- 16) składowanie odpadów komunalnych z zachowaniem obowiązku ich selektywnej zbiórki i przechowywania w pomieszczeniach i miejscach do tego celu przeznaczonych.
- 17) w przypadku prowadzenia prac remontowych w lokalu lub innych czynności, na skutek których zanieczyszczona zostaje powierzchnia wspólnego użytku, na użytkownika danego lokalu ciąży obowiązek usunięcia tego samego dnia wszystkich zabrudzeń i zanieczyszczeń (łącznie z ich zmyciem).

§ 4

1. Zabrania się w szczególności:

- 1) dokonywania samowolnych, tj. bez wyrażenia zgody Zarządu Spółdzielni przeróbek w lokalu, polegających np. na przeróbkach instalacji gazowej, c.o., wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, wentylacji, konstrukcji lokalu, zmian układu funkcjonalnego lokalu (pomieszczeń) i zmian w kolorystyce elementów zewnętrznych mieszkań,
- 2) dokonywania samowolnej przebudowy mieszkania polegającej na łączeniu przestrzennym funkcji kuchni z pokojem,
- 3) dokonywania rozbudowy lokalu polegającej na przesunięciu ścianki loggii (w wyniku, której zwiększeniu ulega powierzchnia użytkowa lokalu oraz zmiana wyglądu elewacji budynku),
- 4) dokonywania samowolnych, tj. bez zgody Zarządu Spółdzielni zabudów i zagospodarowania powierzchni wspólnego użytku, w tym samowolnego zabudowywania kratami korytarzy piwnicznych,
- 5) podłączania elektronarzędzi i innych urządzeń elektrycznych (w szczególności AGD) w piwnicach za wyjątkiem podłączenia instalacji do licznika energii elektrycznej obsługującej dany lokal mieszkalny, co wymaga uzyskania zgody Zarządu Spółdzielni.
- 6) dokonywania zamian między użytkownikami lokali komórek piwnicznych jako pomieszczeń przynależnych do lokali,
- 7) dokonywania samowolnych, tj. bez zgody Zarządu Spółdzielni zmian sposobu użytkowania lokalu,
- 8) samowolnego instalowania oświetlenia elektrycznego w pomieszczeniach piwnicznych i gospodarczych, przeróbek wspólnej instalacji elektrycznej, montowania gniazdek elektrycznych w komórkach piwnicznych i pomieszczeniach gospodarczych,
- 9) malowania graffiti na elewacjach i ścianach wewnętrznych budynków, ogrodzeniach itp.,
- 10) grillowania na balkonach, tarasach oraz rozpalania ognisk na terenie osiedli,
- 11) parkowania pojazdów w miejscach niedozwolonych, oznaczonych jako droga pożarowa oraz na trawnikach i zieleńcach, dojazdach do komór zsypanych, śmietników wolnostojących i stacji transformatorowych oraz dojściach do klatek schodowych,
- 12) mycia pojazdów i dokonywania napraw pojazdów na parkingach i ciągach pieszo-jezdnych i innych miejscach w strefie zamieszkiwania,
- 13) przebywania na dachach budynków,

- 14) montowania skrzynek z kwiatami po zewnętrznej stronie płyty balkonowej oraz obfitego podlewania kwiatów na balkonie, na skutek którego woda ścieka na położone poniżej okna, balkony, loggie, tarasy, chodniki, itp.
  - 15) blokowania wyłączników oświetlenia klatek schodowych i piwnic zapalkami, patykami, drutami, itp.,
  - 16) naprawiania we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznej, których zakres zabezpieczenia wykracza poza obręb mieszkania (np. na klatkach schodowych, w piwnicach). W przypadku stwierdzenia awarii, uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię,
  - 17) regulowania urządzeń i przestawiania zaworów termostatycznych przy grzejnikach zamontowanych na klatkach schodowych i innych pomieszczeniach ogólnego użytku, demontowania zaworów i grzejników,
  - 18) pozostawiania otwartych drzwi wejściowych do piwnic oraz zewnętrznych i wewnętrznych do budynków,
  - 19) korzystania w budynku z urządzeń gazowych zasilanych gazem płynnym z butli gazowych.
  - 20) suszenia prania na klatkach schodowych oraz balustradach i płytach balkonowych powyżej wysokości balustrady oraz wystawiania suszarek z praniem do przydomowych ogródków,
  - 21) palenia papierosów, spożywania alkoholu oraz używania otwartego ognia na klatkach schodowych, piwnicach, w windach oraz pomieszczeniach gospodarczych, balkonach i loggiach balkonowych.
  - 22) montowania zamków w drzwiach na ciągach komunikacyjnych wewnątrz budynków oraz innych działań mogących utrudnić ewakuację z budynku.
2. Zabrania się użytkowania lokalu, budynku i jego otoczenia w sposób pogarszający warunki zamieszkiwania i bezpieczeństwa współmieszkańcom tj. między innymi:
- 1) korzystania z powierzchni wspólnego użytku jako miejsca spotkań i zabaw dla dzieci, młodzieży i dorosłych oraz palenia tytoniu i picia alkoholu w tych miejscach,
  - 2) gromadzenia materiałów łatwopalnych, wybuchowych i toksycznych w lokalach, w komórkach piwnicznych, pomieszczeniach gospodarczych oraz w pomieszczeniach i korytarzach przeznaczonych do wspólnego użytku,
  - 3) umieszczania mebli, sprzętu gospodarstwa domowego, przedmiotów, pojazdów (motocykli, skuterów, motorowerów, itp.) i innych rzeczy (np. obuwia oraz worków ze śmieciami) w pomieszczeniach i korytarzach przeznaczonych do wspólnego użytkowania, a także urządzania w nich warsztatów i klubów. Zalegające przedmioty

Spółdzielnia ma prawo bez uprzedzenia wywieść na wysypisko, a kosztami wywozu obciążyć użytkowników lokali,

- 4) majsterkowania w lokalu mieszkalnym w sposób ciągły, zakłócający ciszę i spokój współmieszkańcom,
- 5) wykonywania robót remontowych i innych głośnych czynności w dniach świątecznych oraz w dni powszednie w godzinach od 20<sup>00</sup> do 7<sup>00</sup>,
- 6) zakłócania ciszy nocnej w godzinach od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup>,
- 7) głośnego emitowania (odtwarzania) muzyki, które jest uciążliwe dla użytkowników innych lokali,
- 8) trzepania dywanów, koców, pościeli, ubrań, itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i w oknach - czynności te należy wykonywać wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych (np. trzepakach zamontowanych na terenie osiedla) z zastrzeżeniem przestrzegania zasad niezakłócania spokoju w godzinach określonych w pkt. 5 i 6,
- 9) wyrzucania przez okna i balkony śmieci, niedopałków papierosów, odpadków i innych przedmiotów, a także wylewania wody i innych płynów,
- 10) prowadzenia hodowli zwierząt w lokalach, pomieszczeniach gospodarczych oraz w komórkach piwnicznych,
- 11) wykładania pożywienia dla ptaków na parapetach okien oraz dokarmiania zwierząt w piwnicach, klatkach schodowych oraz w obrębie budynku i okolicy miejsc składowania odpadów (wiat śmietnikowych) – pożywienie to można wyklądać jedynie w specjalnie urządzonych karmnikach poza obrębem budynku,
- 12) wrzucania do misek ustępowych gazet, śmieci, szmat, materiałów higienicznych typu podpaski, pampersy, granulatu z kuwet higienicznych dla zwierząt, drobnych odpadów budowlanych itp.
- 13) użytkowania urządzeń dźwigowych niezgodnie z instrukcją eksploatacji, umieszczoną w windzie.

## § 5

### 1. Zasady gospodarki odpadami:

- 1) Odpady komunalne odbierane i zagospodarowywane są odpowiednio przez Gminę Tychy zgodnie z przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz wydawanymi w tej sprawie przepisami prawa miejscowego.
- 2) Użytkownicy lokali zobowiązani są do zbierania i przechowywania odpadów komunalnych w sposób selektywny.



- 3) Odpady komunalne należy składować w pojemnikach lub kontenerach przeznaczonych do tego celu z zachowaniem obowiązku co do ich selektywnej zbiórki i gromadzenia w wyznaczonych altanach śmietnikowych.
- 4) Odpady wielkogabarytowe tj. meble, zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny itp. należy wystawiać w miejscach wyznaczonych przez służby miejskie lub pracowników Spółdzielni.
- 5) Osoby pozbywające się zużytych przedmiotów w innym terminie zobowiązane są do wywiezienia ich we własnym zakresie i na własny koszt do Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych.
- 6) Zabrania się składowania w pojemnikach na odpady komunalne: gruzu budowlanego, odpadów medycznych, weterynaryjnych i innych powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej.
- 7) Odpady budowlane i remontowe powstające w wyniku remontu lokalu powinny być gromadzone w kontenerach (workach) w wydzielonym miejscu na terenie nieruchomości oraz zagospodarowane zgodnie z przepisami, przez podmiot świadczący usługi remontowe. Zapis ten dotyczy również użytkowników lokali prowadzących remonty we własnym zakresie.
- 8) Gmina zapewnia funkcjonowanie Punktów Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (tzw. PSZOK), w których przyjmowane będą nieodpłatnie i na bieżąco m.in.: makulatura (papier i tektura), tworzywa sztuczne, szkło opakowaniowe i budowlane, opakowania wielomateriałowe, lampy fluorescencyjne (światłówki, rtęciówki, itp.), akumulatory ołowiowe, niklowo-kadmowe, baterie alkaliczne i pozostałe, oleje silnikowe przepracowane, filtry samochodowe olejowe, paliwowe i powietrza, przeterminowane lekarstwa, termometry, opakowania po rozpuszczalnikach, opakowania po farbach i lakierach, chemikalia, zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne, w tym zawierające freony, meble i inne odpady wielkogabarytowe, zużyte opony, odpady budowlane i rozbiórkowe oraz zielone pochodzące z pielęgnacji terenów zieleni, metale, odzież i tekstylia, itp.

### **III. OBOWIĄZKI OSÓB UTRZYMUJĄCYCH ZWIERZĘTA DOMOWE**

#### § 6

1. Posiadacze zwierząt domowych zobowiązani są do:
  - 1) przestrzegania przepisów sanitarno – porządkowych,
  - 2) poddawania zwierząt obowiązkowym szczepieniom ochronnym,
  - 3) wyprowadzania psów poza obręb lokalu wyłącznie na smyczy - zabrania się wypuszczania ich bez dozoru poza obręb własnego mieszkania,
  - 4) niedopuszczania do zanieczyszczenia przez zwierzęta klatek schodowych, wind, korytarzy, piwnic oraz piaskownic, placów zabaw, trawników, chodników i innych miejsc publicznych, a w przypadku powstałego zanieczyszczenia – do jego

natychmiastowego usunięcia i pokrycia kosztów ewentualnej dezynfekcji i wymiany piasku w piaskownicy,

- 5) naprawiania wszelkich szkód wyrządzonych przez zwierzęta,
- 6) niedopuszczania do zakłócania spokoju, porządku publicznego i wypoczynku nocnego wywołanego np. uporczywym wyciem lub szczekaniem psów,
- 7) niepozostawiania bez opieki w częściach wspólnych budynków (klatkach schodowych, galeriach) oraz na balkonach psów, kotów i innych zwierząt.

#### **IV. ZASADY UŻYWANIA POMIESZCZEŃ GOSPODARCZYCH**

##### § 7

1. Pomieszczenia gospodarcze służą do przechowywania przedmiotów i materiałów, z wyjątkiem łatwopalnych i wybuchowych oraz materiałów o silnych właściwościach zapachowych, żrących i innych uciążliwych dla sąsiadów. Pomieszczenie gospodarcze nie może być wykorzystywane do zamieszkiwania ani też do celów prowadzenia działalności gospodarczej.
2. Na pomieszczenie gospodarcze może być zaadaptowana powierzchnia wspólnego użytku - za zgodą Spółdzielni i większości lokatorów budynku, w którym się znajduje, z zachowaniem standardu i estetyki budynku oraz warunków technicznych wydanych przez Spółdzielnię. Wszystkie prace adaptacyjne wykonywane są przez wnioskodawcę we własnym zakresie i na własny koszt, który nie podlega zwrotowi przez Spółdzielnię.
3. Nie dopuszcza się zabudowy części korytarzy z oknem z uwagi na pogorszenie warunków bezpieczeństwa pożarowego tj. ograniczenie drogi ewakuacyjnej oraz ograniczenie możliwości oddymienia klatki schodowej na wypadek pożaru.
4. Pomieszczenie gospodarcze powstałe w wyniku adaptacji powinno być wyposażone w punkt świetlny i wyłącznik.
5. Odłączenie grzejnika c.o. od instalacji grzewczej w pomieszczeniu gospodarczym wymaga zgody Spółdzielni.
6. W przypadku wspólnego korzystania z pomieszczenia gospodarczego usytuowanego w części wspólnej budynku użytkownicy nie wnoszą dodatkowych opłat czynszowych do Spółdzielni. Za „wspólne korzystanie” uważa się korzystanie z pomieszczenia przez osoby z co najmniej 2 mieszkań – pod warunkiem uzyskania zgody pozostałych użytkowników lokali zamieszkujących daną klatkę schodową, dla których to pomieszczenie jest przeznaczone. Pomieszczenie używane jest na podstawie porozumienia (umowy) spisanego ze Spółdzielnią. Niniejszy ustęp nie ma zastosowania do pomieszczenia suszarni.

7. Dostęp do pomieszczenia suszarni zostanie zapewniony użytkownikom lokali, którzy w formie pisemnej zadeklarują udział w ponoszeniu kosztów ogrzewania związanych z korzystaniem z przedmiotowego pomieszczenia.
8. Indywidualne korzystanie z pomieszczenia gospodarczego wymaga uzyskania pisemnej zgody większości mieszkańców, dla których to pomieszczenie jest przeznaczone (osób posiadających tytuł prawny do lokali w budynku), zatwierdzonej przez Zarząd Spółdzielni. Pomieszczenie użytkowane jest wówczas odpłatnie na zasadach umowy spisanej ze Spółdzielnią.
9. Użytkownicy lokali posiadający zaległości w opłatach wobec Spółdzielni nie mogą ubiegać się o najem pomieszczenia gospodarczego.
10. W przypadku indywidualnego korzystania z pomieszczenia gospodarczego na zasadach najmu naliczany jest czynsz w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni. Za oświetlenie pomieszczenia gospodarczego naliczana jest opłata ryczałtowa, równa opłacie za oświetlenie komórki piwnicznej. Czynsz i pozostałe opłaty za korzystanie z pomieszczenia gospodarczego mogą ulec zmianie na podstawie decyzji Zarządu. O zmianie wysokości czynszu lub/i innych opłat, Najemcy zostaną powiadomieni pisemnie, zmiany te nie wymagają jednak sporządzenia aneksu do umowy.
11. W przypadku zmiany użytkownika (najemcy) pomieszczenia gospodarczego, konieczne jest zawarcie nowej umowy na najem pomieszczenia gospodarczego.
12. W przypadku zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego w wyniku zbycia, zamiany, darowizny mieszkania itp., z nowym użytkownikiem zamierzającym korzystać z pomieszczenia gospodarczego na zasadach najmu, które wcześniej użytkowali poprzedni użytkownicy lokalu mieszkalnego, może być zawarta umowa najmu pomieszczenia gospodarczego po przeprowadzeniu procedury określonej w ust. 7.

## **V. ZASADY UŻYWANIA OGRÓDKÓW PRZYDOMOWYCH**

### § 8

1. Grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi stanowią nieruchomość wspólną.
2. Użyczenie i zagospodarowanie terenu wspólnego wymaga zgody Spółdzielni oraz większości użytkowników lokali danej klatki posiadających tytuł prawny do lokali w budynku.
3. Wysokość opłaty czynszowej za korzystanie z ogródka ustala Zarząd Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni może też zdecydować o odstąpieniu od pobierania opłat czynszowych od użytkowników ogródków przydomowych.
4. Tereny powierzone mieszkańcom przez Spółdzielnię celem urządzenia ogródków przydomowych powinny być zagospodarowane w sposób estetyczny, harmonizujący z otoczeniem i nie zakłócający spokoju pozostałych mieszkańców. Zagospodarowanie odbywa się na koszt używającego i nie podlega zwrotowi przez Spółdzielnię.

5. Wszelkie nasadzenia drzew i krzewów, z uwagi na możliwość uszkodzenia przez system korzeniowy fundamentów i izolacji budynku oraz przyłączy instalacyjnych, a także możliwość zasłaniania światła słonecznego mieszkańcom budynku, wymagają pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
6. W przypadku wystąpienia awarii lub konieczności wymiany odcinka sieci przebiegającej pod ogródkiem, używający ogródek ma obowiązek umożliwić do niego dostęp ekipom remontowym, bez prawa dochodzenia odszkodowania za poniesione straty. W razie nieobecności użytkownika w czasie awarii Spółdzielnia ma prawo do wejścia na teren ogródka w celu jej usunięcia.
7. Używający ogródek zobowiązany jest do dbałości i pielęgnacji znajdujących się w nim roślin oraz do konserwacji i napraw ogrodzenia.
8. W przypadku rezygnacji z ogródka używający ogródek zobowiązany jest zdemontować ogrodzenie, a teren przywrócić do stanu pierwotnego – zniwelować i posiać trawę.
9. W ogródku przydomowym zabrania się:
  - 1) palenia ognisk (spalania traw, konarów i liści) oraz grillowania,
  - 2) zasypywania ziemią pokryw kanalizacyjnych studni rewizyjnych,
  - 3) wykonywania prac takich jak majsterkowanie, spawanie, szlifowanie, cięcie - zakłócający ciszę i spokój współmieszkańcom,
  - 4) stawiania altan,
  - 5) składowania kompostu.
10. W razie nie wywiązania się z obowiązków wynikających z niniejszego Regulaminu lub umowy, Spółdzielnia może żądać jego zwrotu w stanie niepogorszonego lub przywrócenia terenu do stanu pierwotnego.
11. Spółdzielnia może nakazać użytkownikowi wycinkę drzew, które wchodzą w kolizję z budynkiem lub stanowią niebezpieczeństwo dla urządzeń technicznych budynku oraz wpływają na nieprawidłowe nasłonecznienie mieszkań, a w przypadku niewykonania nakazu przez użytkownika Spółdzielnia jest uprawniona do wycięcia drzew.
12. Na wycięcie drzew w przypadkach określonych w ustawie o ochronie przyrody Spółdzielnia zobowiązana jest uzyskać zgodę Urzędu Miasta. Wycięcie drzew nasadzonych przez użytkownika ogródka następuje na koszt osoby aktualnie używającej ogródek.

## **VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### § 9

Użytkownicy lokali zobowiązani są do przestrzegania aktualnie obowiązujących przepisów meldunkowych.

Obowiązku meldunkowego należy dokonać w Urzędzie Gminy, a następnie zgłosić w Spółdzielni zmianę, w tym aktualizację liczby osób zamieszkałych w zasobach Spółdzielni.

## § 10

W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień „Regulaminu”, Zarząd Spółdzielni będzie dochodzić naprawienia wyrządzonej szkody lub odszkodowania, a w szczególnych przypadkach kierować sprawę na drogę postępowania sądowego.

Niezależnie od powyższego, w przypadku rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji.

## § 11

Obowiązkiem mieszkańców, osób fizycznych i prawnych jest podporządkowanie się wszystkim poleceniom organów ochrony przeciwpożarowej i Spółdzielni, które dotyczą bezpieczeństwa pożarowego na terenie posesji i budynku oraz zawiadomienia Spółdzielni o wszystkich zauważonych nieprawidłowościach mogących przyczynić się do powstania lub rozprzestrzenienia się pożaru lub innego zagrożenia.

## § 12

1. Obowiązkiem każdego użytkownika lokalu jest troska o wspólne mienie, a zwłaszcza niezwłoczne powiadomienie służb Spółdzielni o zauważonych uszkodzeniach, zagrożeniach lub niesprawności instalacji, drzwi wejściowych do budynku, zamków, włączów, itp.
2. Zgłoszenia o uszkodzeniach, usterkach, a także uwagi dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi, użytkownik lokalu zobowiązany jest kierować do Spółdzielni.

## § 13

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 25.05.2023 r. uchwałą nr .....<sup>4/2023</sup> i obowiązuje od dnia 25.05.2023 r.
2. Z tym dniem traci moc „Regulamin nr 2 używania lokali oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej „WERONIKA” z dnia 8 września 1995 r. z późniejszymi zmianami.

Rada Nadzorcza  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„WERONIKA“



