

**REGULAMIN
ZASAD KORZYSTANIA Z LOKALI
ORAZ ZASAD PORZĄDKU DOMOWEGO
W NIERUCHOMOŚCIACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„DOMY SPÓŁDZIELCZE” w POZNANIU**

Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Do przestrzegania niniejszego Regulaminu obowiązani są członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, osoby wraz z nimi zamieszkałe, najemcy, podnajemcy lub użytkownicy lokali oraz wszelkie inne osoby przebywające na terenie nieruchomości wspólnej zwane dalej mieszkańcami.
2. Członkowie Spółdzielni i właściciele lokalu ponoszą odpowiedzialność za:
 - zachowanie osób, którym oddali swój lokal do używania – zarówno domowników, jak i innych osób korzystających z jego lokalu,
 - przestrzeganie Regulaminu przez najemców, podnajemców jego lokalu oraz innych użytkowników lokalu, jak również przez zaproszonych gości,
 - brak zgłaszania Spółdzielni informacji dotyczących zmiany przeznaczenia lokalu z mieszkalnego na użytkowy i odwrotnie.
3. Członkowie Spółdzielni i właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są zobowiązani powiadomić Zarząd o zmianach liczby osób zamieszkałych lub uprawnionych do korzystania z lokalu.
4. Członkowie Spółdzielni i właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni zobowiązani są podać w Administracji Spółdzielni adres dla doręczania korespondencji i telefon kontaktowy, także w przypadku wyjazdu.

Obowiązki mieszkańców

§ 2.

Mieszkańcy są zobowiązani dbać o budynek i jego otoczenie oraz chronić je przed dewastacją.

§ 3.

Mieszkańcy są zobowiązani do utrzymania zamieszkiwanego przez siebie lokalu oraz innych pomieszczeń przez siebie użytkowanych, jak również pomieszczeń wspólnych w należyłym stanie technicznym i sanitarnym.

§ 4.

1. W przypadku jakiegokolwiek awarii lub nagłych przypadków należy zgłosić je natychmiast dyżurnemu konserwatorowi, gospodarzowi domu lub pracownikom działu technicznego, a w razie potrzeby zawiadomić odpowiednie służby, takie jak: straż pożarna, pogotowie ratunkowe, policja, pogotowie gazowe itp., których numery telefonów znajdują się na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych.
 2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej 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, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
 3. 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.
 4. Po wcześniejszym wskazaniu terminu osoba korzystająca z lokalu zobowiązana jest do udostępnienia spółdzielni lokalu i innych przynależnych do niego pomieszczeń w celu:
 - a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu wyposażenia technicznego i instalacji znajdujących się w lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania (m.in. instalacje gazowe, instalacje wentylacyjne, przegląd budowlany, wymiana wodomierzy, podzielników ciepła).
 - b) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu nie-będącego członkiem spółdzielni.
 - c) w przypadku nieudostępnienia lokalu po dwukrotnym wskazaniu terminu, członkowie Spółdzielni i właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni zobowiązani są do przedstawienia protokołu z przeprowadzonego przeglądu instalacji, wykonanego na własny koszt, w terminie 30 dni od dnia wezwania.
 - d) Dokonania odczytów wskazań urządzeń pomiarowych.
- 4.1 W przypadku wymiany urządzeń technicznych i przeglądów instalacji:
- a) komunikat o terminie wykonania kontroli lub wymiany, wywieszany jest na tablicy ogłoszeń lub na drzwiach wejściowych do budynku. Spółdzielnia nie ma obowiązku zawiadamiania członków w sposób indywidualny.
 - b) Spółdzielnia zapewnia dwa bezpłatne terminy wymiany urządzeń technicznych i trzeci termin odpłatny.
 - c) Użytkownik lokalu zobowiązany jest umożliwić swobodny dostęp do urządzeń technicznych umożliwiając ich wymianę. W przypadku braku możliwości wymiany w/w urządzeń z winy użytkownika, ulegnie zmianie sposób rozliczania na ryczałtowy do

- czasu umożliwienia ich wymiany. Koszty związane z wykonaniem usługi po wyznaczonych terminach ponosi członek.
- d) Wymiana wodomierzy we własnym zakresie, bez wiedzy spółdzielni jest równoznaczna z przejściem na rozliczenie ryczałtowe.
 - e) W przypadku wymiany instalacji wodnej przez właściciela lokalu na instalację typu klejonego – NIBCO Spółdzielnia nie odpowiada za możliwość uszkodzenia wymienionej instalacji w trakcie prac związanych z wymianą urządzeń technicznych – w tym przypadku koszty naprawy obciążają właściciela lokalu.
5. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
 6. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
 7. W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
 8. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 6 i 7, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 poz. 725).

§ 5.

Mieszkańcy są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych w budynku lub jego otoczeniu z ich winy lub winy osób wymienionych w par.1 pkt. 1 niniejszego Regulaminu, a w przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie Spółdzielni, pokrycia kosztów usunięcia szkody na pierwsze wezwanie.

§ 6.

1. Z zastrzeżeniem postanowień ustępu 2 bez pisemnego zezwolenia Spółdzielni nie wolno umieszczać na terenie nieruchomości żadnych reklam, szyldów i ogłoszeń.
2. Mieszkańcy, którzy w lokalu znajdującym się w nieruchomości prowadzą działalność gospodarczą mogą umieszczać wymagane prawem oznaczenia tej działalności (szyld firmowy) na zewnątrz budynku po uzyskaniu zezwolenia z Urzędu Miasta Poznania zgodnie z Uchwałą nr LXXXVIII/1671/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Poznania (Uchwała Krajobrazowa), za

opłatą, której wysokość będzie określana przez Zarząd w drodze uchwały.

§ 7.

Do umieszczenia zawiadomień i innych ogłoszeń Spółdzielni oraz spraw związanych z zarządem i administracją nieruchomości przeznaczone są tablice informacyjne na parterze klatki schodowej.

Przepisy porządkowe

§ 8.

1. Wszyscy mieszkańcy, oprócz dbałości o posesję zobowiązani są do wzajemnej pomocy i niezakłócania spokoju innych mieszkańców.
2. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22.00 do 6.00. W tych godzinach nie należy używać urządzeń mogących zakłócić sen użytkowników innych lokali lub w inny sposób powodować powstanie hałasu mogącego ten sen zakłócić.
3. W niedziele i święta oraz w godzinach od 20.00. do 8.00. w dni powszednie zabronione jest wykonywanie w lokalach mieszkalnych prac remontowych powodujących uciążliwy hałas. O uciążliwych pracach remontowych Użytkownik powinien uprzedzić sąsiadów.
4. Trzepanie dywanów może odbywać się w miejscu do tego przeznaczonym w godzinach 8.00 do 20.00.

§ 9.

1. Mieszkańcy z zastrzeżeniem punktu 2 są zobowiązani sprzątać klatkę schodową w ustalonej formie, kolejności i częstotliwości.
2. Na wniosek mieszkańców poszczególnych budynków Spółdzielnia, po wyznaczeniu dodatkowej opłaty, może przejąć obowiązek utrzymania czystości na klatkach schodowych.

§ 10.

1. Balkony i loggie powinny być utrzymane w czystości, a skrzynki na kwiaty i donice umieszczane na balkonach winny być utrzymywane w dobrym stanie estetycznym i technicznym oraz winny być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo. Zabrania się umieszczania i dokonywania montażu donic kwiatowych po zewnętrznej stronie balustrady i na zewnętrznych parapetach okiennych.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach i loggiach powinno odbywać się z umiarem, aby woda nie ściekała po murze, nie niszczyła elewacji budynku i nie zabrudzała położonych niżej balkonów i okien.
3. Na balkonach, loggiach i w oknach zabrania się suszyć bieliznę w sposób widoczny z zewnątrz.

4. Na balkonach i loggiach nie wolno gromadzić przedmiotów pogarszających estetykę budynku.
5. Mieszkańcy nie mogą bez zgody Zarządu malować wnek loggii i balustrad balkonów w kolorze nieprzewidzianym dla danego budynku.
6. Mieszkańcy mogą montować okna, drzwi balkonowe, żaluzje i rolety zewnętrzne oraz inne urządzenia związane z substancją budowlaną zewnętrzną wyłącznie w kolorze białym, po wcześniejszym uzyskaniu zgody Spółdzielni.
7. Na balkonach i loggiach zabrania się korzystania z grilla węglowo/drzewnego, grilla gazowego, elektrycznego_ lub innych palenisk, których używanie wiąże się ze stosowaniem otwartego ognia.
8. Zabrania się pozostawiania na balkonach i loggiach zwierząt bez opieki, niezabezpieczonych przedmiotów ciężkich w tym parasoli ogrodowych, markiz.

§ 11.

1. Mieszkańcy zobowiązani są do segregowania śmieci. Posegregowane odpady należy wyrzucać wyłącznie do pojemników umieszczonych na podwórzu w boksie śmietnikowym, a w budynkach wyposażonych w instalacje wysypowe – wyłącznie do szuflad zamontowanych w tychże instalacjach. Zabronione jest składowanie i pozostawianie śmieci w kartonach, workach i luzem w pomieszczeniach wysypowych i częściach wspólnych.
2. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów, Użytkownik zobowiązany jest niezwłocznie uprzątnąć zanieczyszczone miejsce.
Nieusunięcie rozsypanych śmieci lub rozlanych płynów skutkować będzie ich usunięciem przez Spółdzielnię na koszt mieszkańca.
3. W posesjach, w których umieszczone są pojemniki do segregacji mieszkańcy są zobowiązani do wrzucania odpadów do odpowiednich pojemników, zgodnie z ich przeznaczeniem.
4. Odpady wielkogabarytowe niebędące gruzem wolno składować w miejscach do tego przeznaczonych lub wskazanych przez Administratora Spółdzielni lub Gospodarza Domu danej posesji.
5. Użytkownik wykonujący remont zobowiązany jest do wywiezienia gruzu oraz złomu na własny koszt poza teren Spółdzielni oraz do uprzątnięcia miejsc zanieczyszczonych w wyniku prac remontowych. W razie potrzeby zamówienia kontenera miejsce jego posadowienia należy wcześniej uzgodnić z Administracją Spółdzielni.
6. Bezwzględnie zakazane jest wrzucanie jakichkolwiek odpadów poremontowych do pojemników na śmieci.
7. W przypadku nieuprzątnięcia miejsc zanieczyszczonych w wyniku prac remontowych w czasie 24 godzin od stwierdzenia tej okoliczności, Spółdzielnia na koszt użytkownika lokalu,

w którym dokonywany jest remont posprząta zanieczyszczony teren.

8. Użytkownik wykonujący remont zobowiązany jest do zabezpieczenia posadzek i ścian korytarzy, kabin dźwigowych przed ich uszkodzeniem i zanieczyszczeniem w trakcie transportowania materiałów budowlanych i odpadów oraz przedmiotów wielkogabarytowych.
9. Przeróbki w mieszkaniach powodujące ingerencję w instalacje oraz konstrukcje budowlane wymagają zgody Spółdzielni. Zabrania się otwierania szafek instalacyjnych, znajdujących się w częściach wspólnych.
10. Wszelkie prace budowlane i instalacyjne wymagają zgłoszenia do Spółdzielni (nie dotyczy prac malarskich oraz wymiany okładzin ściennych i podłogowych oraz armatury i osprzętu wodno-kanalizacyjnego i elektrycznego).

§ 12.

1. Na drogach komunikacyjnych w budynkach oraz drogach komunikacyjnych w piwnicach, w tym na klatkach schodowych i schodach zabrania się składowania materiałów i przedmiotów łatwopalnych, materiałów wybuchowych, materiałów pirotechnicznych, rowerów elektrycznych, akumulatorów, baterii akumulatorowych oraz innych pojazdów elektrycznych i spalinowych. W przypadku naruszenia zakazu pozostawione materiały i przedmioty mogą zostać usunięte przez Spółdzielnię na koszt ich właściciela bez odrębnego wezwania.
2. W lokalach mieszkalnych, lokalach użytkowych, pomieszczeniach do nich przynależnych, w tym piwnicach i komórkach lokatorskich nie wolno składować przedmiotów i materiałów niebezpiecznych pożarowo, w szczególności zabronione jest przechowywanie pojazdów elektrycznych i spalinowych, materiałów łatwo zapalnych, pirotechnicznych i wybuchowych. Osoby naruszające zakaz będą ponosić odpowiedzialność odszkodowawczą w przypadku zaistnienia zdarzenia wywołującego szkodę związanego z naruszeniem zakazu.
3. Mieszkańcy powinni gasić światło i zamykać kluczem drzwi wejścia do piwnic po ich opuszczeniu.
4. W pomieszczeniach wspólnych i piwnicach zabrania się składowania materiałów i przedmiotów łatwopalnych, materiałów wybuchowych, materiałów pirotechnicznych, rowerów elektrycznych, akumulatorów, baterii akumulatorowych oraz innych pojazdów elektrycznych i spalinowych.

§ 13.

1. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, nie przebywały bez opieki dorosłych na klatkach schodowych, korytarzach i pomieszczeniach piwnicznych.
2. Zabrania się gry w piłkę w obrębie podwórza i w pobliżu budynków w miejscach do tego nieprzeznaczonych
3. Rodzice lub opiekunowie zobowiązani są dbać, aby dzieci stosowały się do postanowień Regulaminu.
4. Za szkody wyrządzone na terenie nieruchomości przez dzieci oraz skutki niewłaściwego

zachowania dzieci odpowiadają rodzice i opiekunowie prawni zgodnie z art. 427 kc.

§ 14.

Na drogach komunikacyjnych w budynkach i drogach komunikacyjnych w piwnicach nie wolno pozostawiać przedmiotów utrudniających swobodne poruszanie się. W przypadku prowadzenia prac remontowych lub krótkotrwałego pozostawienia przedmiotów na drogach komunikacyjnych, pozostawione przedmioty należy niezwłocznie usunąć, gdy będzie to możliwe. W razie nieusunięcia przedmiotów, mimo bezskutecznego wezwania gospodarza domu lub administratora do ich usunięcia, przedmioty te mogą zostać usunięte na koszt ich właściciela.

§ 15.

1. Parkowanie pojazdów jest dozwolone tylko na zasadach określonych w „Regulaminie parkowania” w miejscach do tego wyznaczonych i odpowiednio oznakowanych. Ustawianie pojazdów na terenie nieruchomości niezgodne z przepisami, na ciągach dla pieszych albo w sposób mogący utrudnić poruszanie się pojazdom specjalnym jest zabronione i może spowodować odholowanie pojazdu na parking strzeżony, na koszt właściciela pojazdu lub jego posiadacza.
2. Zabrania się mycia pojazdów na terenie nieruchomości.
3. Zaleca się szczególną ostrożność przy wjeździe i wyjeździe z bramy. Wszelkie uszkodzenia spowodowane użytkowaniem pojazdów na terenie posesji obciążają właściciela lokalu, który szkodę spowodował, przy czym mają zastosowanie przepisy § 1 ust.1 i 2.
4. Zabrania się siłowego otwierania bram, furtek i barier wjazdowych pod rygorem obowiązku pełnego pokrycia szkody.

§ 16.

1. Bezwzględnie zabrania się palenia papierosów, używania otwartego ognia i picia alkoholu w piwnicach, pomieszczeniach wspólnych budynku, w tym także w pomieszczeniach gospodarczych, na korytarzach, na klatkach schodowych, jak również w obrębie nieruchomości.
2. Bezwzględnie zabrania się urządzania spotkań towarzyskich, głośnych rozmów, odtwarzania muzyki na klatkach schodowych, w pomieszczeniach wspólnych, korytarzach piwnicznych, w piwnicach oraz na terenie otwartym nieruchomości.

§ 17.

Zabrania się:

- zanieczyszczania wspólnych części budynku i nieruchomości, pisania i drapania na ścianach budynków, uszkodzania koszy na śmieci, niszczenia zieleni,
- wyrzucania śmieci, niedopałków papierosów itp. z okien i balkonów,

- wnoszenia, używania i stosowania butli z gazami, w szczególności z gazem propan-butan lub innymi gazami łatwopalnymi.
- malowania ścian wewnętrznych i zewnętrznych stanowiących części wspólne budynków oraz wieszania i przybijania tablic lub przedmiotów bez zezwolenia Zarządu Spółdzielni,
- niszczenia domofonów i drzwi wejściowych,
- montażu anten na ścianach i dachach budynków,
- wnoszenia do mieszkań rowerów,
- rozrzucania, wywieszania, naklejania ulotek na terenie nieruchomości Spółdzielni,
- wszelkich niewymienionych w niniejszym regulaminie zachowań niezgodnych z ogólnie przyjętymi normami współżycia społecznego,
- wchodzenia na dachy budynków mieszkalnych, użytkowych oraz garaży,

§ 18.

1. Trzymane w lokalu zwierzęta nie mogą powodować zagrożenia życia ani zdrowia ludzi oraz nie mogą zakłócać ich spokoju. Posiadacze zwierząt domowych są zobowiązani do przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych.
2. Za wszystkie szkody spowodowane przez zwierzęta w budynkach i ich otoczeniu odpowiadają ich posiadacze.
3. Posiadacze zwierząt zobowiązani są do usuwania nieczystości po zwierzętach i zmywania zanieczyszczonej powierzchni w pomieszczeniach wspólnych oraz w otoczeniu budynku.
4. Psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu poza teren posesji.
5. Właściciele zwierząt zobowiązani są dopilnować, aby nie zakłócały one spokoju innym mieszkańcom.
6. Zabrania się karmienia ptactwa na terenie posesji.
7. Zabrania się niszczenia trawników, krzewów i drzew.

§ 19.

Zobowiązuje się mieszkańców do nieotwierania drzwi klatek schodowych urządzeniem domofonowym osobom nieznanym, w tym także domokrąźcom i osobom oferującym usługi innym mieszkańcom. Przekazywanie osobom postronnym kodu do domofonu jest zabronione.

§ 20.

Podczas korzystania z dźwigów osobowych zabrania się:

- nieuzasadnionego zatrzymywania windy między piętrami,
- przewożenia materiałów łatwopalnych i niebezpiecznych,
- palenia tytoniu w windzie oraz używania otwartego ognia,
- przewożenia materiałów lub urządzeń przekraczających dopuszczalny udźwi

Postanowienia końcowe

§ 21.

1. W przypadkach niezastosowania się Mieszkańca do postanowień niniejszego regulaminu Spółdzielnia może zlecić lub wykonać prace zastępcze na koszt Mieszkańca.
2. W stosunku do Mieszkańców nieprzestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu, Spółdzielnia może stosować sankcje w formie: rozmowy ostrzegawczej lub upomnienia na piśmie, a w razie uporczywego łamania niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze Spółdzielni, wnioski o ukaranie do właściwego organu administracji państwowej i samorządowej lub kierować sprawę do Sądu oraz inne przewidziane odrębnymi przepisami.

§ 22.

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem 08.09.2025 roku.

Podpisy na oryginalnym dokumencie.

Sekretarz Rady Nadzorczej
/K. Mikołajczak/

Przewodniczący Rady Nadzorczej
/Z.Zawal/