



REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

- TEKST JEDNOLITY -

Zatwierdzony uchwałą Nr 119/2012 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Piekary” w Legnicy z dnia 23 lutego 2012r.

- Zmiana do regulaminu wprowadzona Uchwałą Rady Nadzorczej SM „Piekary w Legnicy: Nr 142/2012 z dnia 05 lipca 2012r.
- Zmiana do regulaminu wprowadzona Uchwałą Rady Nadzorczej SM „Piekary w Legnicy Nr 130/2016 z dnia 28 kwietnia 2016r.
- Zmiana do regulaminu wprowadzona Uchwałą Rady Nadzorczej SM „Piekary w Legnicy Nr 27/2024 z dnia 29 sierpnia 2024r. – obowiązuje od 29 sierpnia 2024r.

Legnica, sierpień 2024

SPIS TREŚCI

I.	OSTANOWIENIA OGÓLNE	3
II.	POSTANOWIENIA W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKÓW, LOKALI MIESZKALNYCH ORAZ URZĄDZEŃ I INSTALACJI	4
III.	POMIESZCZENIA DODATKOWE	9
IV.	POSTANOWIENIA W ZAKRESIE HIGIENY I ESTETYKI OSIEDLA, DOMU I OTOCZENIA ORAZ SKŁADOWANIA WARZYW, OWOCÓW I ICH PRZETWORÓW	9
V.	POSTANOWIENIA W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA PRZECIWPOŻAROWEGO	11
VI.	POSTANOWIENIA W ZAKRESIE WSPÓLZAMIESZKIWNIA UŻYTKOWNIKÓW LOKALI	11
VII.	POSTANOWIENIA RÓŻNE	12
VIII.	INFORMATOR	15

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

Podstawowe akty prawne i dokumenty

Podstawę prawną opracowania regulaminu stanowią:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2024 r. poz. 593. z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 15. grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 558. z późn. zm.)
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z póź. zm.).
4. Ustawa z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2024r., poz.399 z późn. zm.).
5. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048, z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.).
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999r. Nr 74, poz. 836 z późn. zm.).
7. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Piekary” w Legnicy.
8. Inne akty i dokumenty, które mają wpływ na zapisy niniejszego regulaminu.

§2

Określenia i nazewnictwo

Ilekoć w Regulaminie jest mowa o:

1. użytkownika lokalu - należy przez to rozumieć: członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, członka spółdzielni będącego właścicielem lokalu mieszkalnego, właściciela lokalu mieszkalnego niebędącego członkiem spółdzielni, osobę pozbawioną członkostwa w spółdzielni zamieszkującą lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, osobę zamieszkującą w lokalu mieszkalnym na podstawie umowy najmu lub umowy użyczenia;
2. lokalu mieszkalnym - należy przez to rozumieć wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych;
3. pomieszczenie dodatkowe - należy przez to rozumieć pomieszczenia, które nie są lokalami mieszkalnymi lub pomieszczeniami pomocniczymi znajdujące się w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych będących w zarządzie Spółdzielni;
4. pomieszczenia wspólnego użytkowania - należy przez to rozumieć pomieszczenia typu wózkownie, suszarnie oraz klatki schodowe, korytarze piwniczne i inne pomieszczenia które służą użytkownikom lokali.
5. Spółdzielni - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Piekary” w Legnicy wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000020307;
6. Zarządzie - należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Piekary” w Legnicy;

7. Radzie Nadzorczej - należy przez to rozumieć Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Piekary” w Legnicy;
8. Regulaminie - należy przez to rozumieć niniejszy Regulamin porządku domowego.

§3

Postanowienia regulaminu

1. Regulamin obowiązuje wszystkich użytkowników lokali.
2. Postanowienia regulaminu określają zasady postępowania użytkowników lokali mieszkalnych w zakresie porządku domowego oraz korzystania z lokali mieszkalnych, pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz pomieszczeń dodatkowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych będących w zarządzie Spółdzielni.
3. Użytkownik lokalu, jest odpowiedzialny w zakresie postanowień regulaminu za wszystkie osoby wspólnie z nim zamieszkujące lub korzystające z lokalu mieszkalnego na podstawie zawartej z użytkownikiem lokalu umowy najmu lub użyczenia.

II. POSTANOWIENIA W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKÓW, LOKALI MIESZKALNYCH ORAZ URZĄDZEŃ I INSTALACJI.

§4

Obowiązki Spółdzielni jako zarządcy budynków mieszkalnych wielorodzinnych

Do obowiązków Spółdzielni należy:

1. przekazanie lokali mieszkalnych użytkownikom lokali w stanie odpowiadającym normom i wymogom techniczno - sanitarnym,
2. wyposażenie budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne zgodnie z przepisami ochrony przeciwpożarowej,
3. dbanie o stan techniczny i sanitarno-porządkowy budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne, ich otoczenia oraz pomieszczeń ogólnego użytku (klatki schodowe, piwnice, korytarze, suszarnie, wózkownie, place zabaw, itp.),
4. zapewnienie prawidłowego oświetlenia bram, klatek schodowych, piwnic oraz dogodnego i bezpiecznego dojścia do lokali mieszkalnych,
5. zapewnienie odpowiednich pojemników do gromadzenia odpadów i nieczystości stałych oraz zapewnienie ich opróżniania z zachowaniem wymagań sanitarno-porządkowych,
6. prowadzenie pielęgnacji zieleni, dokonywania nasadzeń drzew i krzewów, koszenia traw oraz konserwacji i napraw urządzeń zabawowych w ramach planowanego funduszu remontowego,
7. przeprowadzanie, wymaganych obowiązującymi przepisami, przeglądów instalacji elektrycznej, gazowej, wentylacyjnej, odgromowej itp. w ramach planowanego funduszu remontowego,
8. wykonywania napraw i remontów instalacji w niżej wskazanym zakresie:

- 1) elektrycznej w budynkach do zabezpieczenia głównego przedlicznikowego lokalu mieszkalnego wraz z bezpiecznikami,
 - 2) wodnej z.w. i c.w., do zaworów odcinających w lokalu mieszkalnym wraz z tym zaworem,
 - 3) gazowej, do zaworu przedlicznikowego wraz z tym zaworem, a w przypadku braku licznika indywidualnego do pierwszego zaworu przy kuchence gazowej wraz z tym zaworem,
 - 4) kanalizacyjnej, wraz z trójnikiem przyłączeniowym na pionie w lokalu mieszkalnym,
 - 5) centralnego ogrzewania od pierwszego zaworu na rozdzielniku w węźle cieplnym do zaworu termostaticznego łącznie z głowicą termostaticzną i grzejnikiem lub bez grzejnika w przypadku zmiany grzejnika na inny przez lokatora.
9. przeprowadzanie napraw i remontów dachów, malowanie klatek schodowych oraz innych prac wynikających z przeglądów i zaleceń wg potrzeb zgodnie z przyjętym planem remontów,
10. przeprowadzanie dezynsekcji, deratyzacji i dezynfekcji na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, w pomieszczeniach ogólnego użytku (wózkownie, suszarnie, pomieszczenia techniczne),
11. dokonywanie konserwacji i naprawy instalacji domofonowej w niżej wymienionym zakresie:
- 1) kasety wywoławczej, elektroniki, elektrozaczeptu, instalacji łączącej kasetę wywoławczą z elektroniką oraz piony instalacyjne do lokali mieszkalnych,
 - 2) instalacji zasilającej,
 - 3) utrzymanie prawidłowych parametrów technicznych elektroniki, kasety rozmownej i zasilacza,
 - 4) usuwanie uszkodzeń instalacji zasilającej od bezpiecznika do tablicy rozdzielczej administracyjnej pod warunkiem, że nie wymaga to jej demontażu i domofon jest zasilany w energię elektryczną z osobnego bezpiecznika,
 - 5) usuwanie uszkodzeń elektroniki instalacji zasilającej i przywoławczej,
 - 6) wymiana zużytych elektrozaczeptów,
 - 7) wymiana zamków, szyldów, wkładek patentowych, elektrozaczeptów, klamek itp., z wyłączeniem instalacji domofonowej wewnątrz lokalu mieszkalnego z unifonem, z zastrzeżeniem, że za uszkodzenia powstałe w wyniku dewastacji, ingerencji osób postronnych Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności. Konserwacja instalacji domofonowej wraz z unifonem w lokalach mieszkalnych przeprowadzana jest na zlecenie i koszt użytkownika lokalu;
12. sprzątnięcie klatek schodowych,
13. sprzątnięcie i mycie podłóg kabin windowych,
14. sprzątnięcie chodników, jezdni, ulic oraz terenów zielonych,
15. utrzymanie w czystości korytarzy piwnicznych, pomieszczeń ogólnego użytku oraz komór technicznych,
16. mycie okien dwa razy do roku na klatkach schodowych,

17. mycie klatek schodowych raz w miesiącu,
18. obsługa zsypów i kontenerów,
19. usuwanie w okresie zimowym z chodników i jezdni śniegu i posypywanie ich piaskiem,
20. wywieszanie ogłoszeń i informacji,
21. udział w akcjach porządkowych organizowanych przez użytkowników lokali,
22. dokonywanie konserwacji i naprawy instalacji Radiowo-Telewizyjnej (RTV) „AZART” w niżej wymienionym zakresie:
 - 1) instalacji zasilającej wzmacniacz RTV,
 - 2) wzmacniacza RTV,
 - 3) masztu antenowego oraz anteny,
 - 4) przewodów rozprowadzających sygnał RTV za wyjątkiem gniazd RTV i przewodów łączących gniazdo z odbiornikiem z zastrzeżeniem, że za uszkodzenia powstałe w lokalu mieszkalnym w wyniku wycinania przewodów rozprowadzających sygnał RTV, likwidacji gniazda RTV lub za jego uszkodzenie Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności a za przywrócenie do stanu pierwotnego kosztami zostanie obciążony użytkownik lokalu.

§5 Obowiązki użytkowników lokali

1. Do obowiązków użytkowników lokali należy:
 - 1) korzystanie z lokalu mieszkalnego w sposób zgodny z jego przeznaczeniem,
 - 2) naprawa urządzeń techniczno-sanitarnych, łącznie z wymianą tych urządzeń (np. zlewozmywaki, umywalki, wanny, kuchenki, gniazda i wyłączniki elektryczne, baterie itp.) oraz:
 - a) instalacji zw i cw wraz z osprzętem w lokalu mieszkalnym od zaworów odcinających,
 - b) instalacji kanalizacyjnej w lokalu mieszkalnym od trójnika przyłączeniowego pionu kanalizacyjnego,
 - c) instalacji elektrycznej lokalu mieszkalnego od zabezpieczenia głównego przedlicznikowego wraz z przewodami, zabezpieczeniem zalicznikowym z wkładkami topikowymi oraz konserwację, naprawę lub wymianą gniazd wtykowych i wyłączników w mieszkaniu
 - d) instalacji gazowej od zaworu przedlicznikowego lub pierwszego zaworu odcinającego w lokalu mieszkalnym wraz z naprawą lub wymianą kuchenki gazowej,
 - 3) konserwacja, naprawa, wymiana wykładzin, mozaik, parkietów, wylewek betonowych wewnątrz lokalu mieszkalnego oraz loggii i balkonów, itp.,
 - 4) naprawa ścian, sufitów, przecierek, tynków oraz innych elementów wykończeniowych wnętrza lokalu mieszkalnego,

- 5) naprawa stolarki okiennej, konserwacja, regulacja, naprawa i wymiana okuć okiennych i drzwiowych (np. zamków drzwiowych i okiennych, przekładni okiennych itp.),
 - 6) zabezpieczenie stolarki okiennej przed przedostawaniem się opadów atmosferycznych do lokali,
 - 7) wymiana rozbitych szyb w stolarce okiennej i drzwiowej oraz uszkodzonych wkładów okiennych (tzw. termizoli),
 - 8) naprawa lub wymiana stolarki drzwiowej wewnętrznej, drzwi zewnętrznych do lokalu mieszkalnego wraz uzupełnieniem (tzw. szpaletów),
 - 9) wymiana stolarki okiennej z uwzględnieniem zasad wynikających z Regulaminu wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piekary” w Legnicy,
 - 10) konserwacja, naprawa, wymiana obudów rur wod.-kan. (szachtów), o ile ich zniszczenie nie nastąpiło w wyniku usuwania awarii instalacji. W przypadku trwałej zabudowy koszty rozebrania zabudowy i jej odtworzenia pokrywa użytkownik lokalu;
 - 11) zamykanie na własną kłódkę (zamek) szafek z indywidualnym licznikiem do pomiaru energii elektrycznej usytuowanej poza lokalem mieszkalnym. Kary za zerwanie plomb oraz inne uszkodzenia naliczane przez dostawcę energii będą refakturowane na użytkownika lokalu;
 - 12) naprawa lub konserwacja w pełnym zakresie zmodernizowanej instalacji elektrycznej o zwiększonym zapotrzebowaniu mocy, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni w tym zakresie;
 - 13) zgłoszenia ilości osób zamieszkałych w lokalu i bieżącej ich aktualizacji;
 - 14) poszanowania i ochrony przed uszkodzeniem lub dewastacją mienia spółdzielczego, a w szczególności: drzwi wejściowych do budynku, klatek schodowych, wind i innych pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego korzystania oraz otoczenia budynków,
 - 15) utrzymywanie w należyтым stanie gniazd RTV instalacji „AZART” (bezwzględnie jest zabroniona likwidacja gniazd „AZART”),
 - 16) dbałość o zachowanie ciągłości przewodów przebiegających przez lokal mieszkalny (bezwzględnie jest zabronione wycinanie przewodów instalacji „AZART”),
 - 17) udostępnienie lokalu mieszkalnego w celu usuwania usterek instalacji „AZART”.
 - 18) zapewnienie dostępu do pionów wodno-kanalizacyjnych celem usunięcia awarii lub wykonania planowanych robót remontowych w szczególności wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych.
2. W oparciu o przepisy ustawy prawo energetyczne oraz ustawy prawo budowlane i związane z tym wymagania energetyki zawodowej zaleca się stosowanie zabezpieczenia sprzętu elektronicznego ochronnikami przeciwprzebieciowymi i to zarówno w instalacji zasilającej, telefonicznej, jak również dla sprzętu RTV w torze antenowym. Termin zgłoszenia uszkodzenia sprzętu elektronicznego ustala się na 48 godzin od momentu zadziałania ochronnika przeciwprzebieciowego. Usterki należy zgłaszać do Pogotowia Technicznego SM „Piekary” tel. 76 855-04-04.
 3. Naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej w przypadku jej uszkodzenia powstałego w wyniku prowadzonych prac remontowych lub modernizacyjnych przez użytkownika lokalu.

4. Zabezpieczenie przed zniszczeniem i uszkodzeniem znajdujących się w lokalu mieszkalnym:
 - 1) termostaworów grzejnikowych,
 - 2) podzielników kosztów centralnego ogrzewania,
 - 3) plomb montażowych na wodomierzach zimnej i ciepłej wody.
5. Wszelkie przeróbki w lokalu mieszkalnym, zmiany konstrukcyjne, stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa, zabudowa balkonów lub loggii, przeróbek instalacji wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania w tym wymiana grzejników, elektrycznej, gazowej itp. mogą być wykonane po uzyskaniu zgody Spółdzielni i spełnieniu warunków określonych prawem budowlanym.
 - 1) wymiana grzejników lub ich demontaż na czas remontu są możliwe tylko w przerwie sezonu grzewczego, po wcześniejszym uzyskaniu zgody Spółdzielni. Zgoda na wymianę grzejników lub ich demontaż na czas remontu wydawana jest na pisemny wniosek użytkownika lokalu, z podaniem pomieszczeń, w których mają być one wymienione lub zdemontowane. Zabrania się wymiany lub demontażu istniejących zaworów termostatycznych, jakichkolwiek przeróbek pionów centralnego ogrzewania, oraz podłączania grzejników rurami z tworzyw sztucznych, stali zaciskowej oraz z tzw. PEX.
 - 2) w przypadku rezygnacji z dostarczania do mieszkania gazu z sieci miejskiej, zabrania się stosowania gazu płynnego (z butli) ponieważ zgodnie z §157 ust.6 „Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie” zabrania się stosowania w jednym budynku gazu płynnego i gazu z sieci gazowej.
6. W przypadku stwierdzenia wykonania przeróbek bez zgody Spółdzielni wszelkie powstałe usterki i szkody obciążają bezpośrednio użytkownika lokalu.
7. Rozliczenie użytkowników lokali za zużycie:
 - 1) zimnej i ciepłej wody odbywa się z uwzględnieniem zasad wynikających z Regulaminu rozliczeń kosztów zużycia wody oraz odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piekary” w Legnicy;
 - 2) energii elektrycznej na cele ogólne odbywa się z uwzględnieniem zasad wynikających z Regulaminu rozliczania kosztów za zużycie energii elektrycznej na cele ogólne przez osoby zamieszkujące w lokalach mieszkalnych oraz osoby korzystające z lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piekary” w Legnicy;
 - 3) gazu zbiorczego (dotyczy budynków wyposażonych w gazomierze zbiorcze) odbywa się z uwzględnieniem zasad wynikających z Regulaminu rozliczenia kosztów za zużycie gazu przewodowego dostarczanego osobom zamieszkującym w lokalach mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piekary” w Legnicy;
 - 4) ciepła na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania wody zimnej odbywa się z uwzględnieniem zasad wynikających z „Regulaminu rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej w spółdzielni Mieszkaniowej „Piekary” w Legnicy”.
8. Wszelka działalność gospodarcza, zarejestrowana i prowadzona w lokalu mieszkalnym, wymaga zgłoszenia do uzyskania zgody Zarządu Spółdzielni. W lokalu mieszkalnym może być

wykonywana działalność gospodarcza, która nie zagraża bezpieczeństwu i higienie oraz nie narusza zapisów Regulaminu porządku domowego i spokoju innych użytkowników.

9. Użytkownicy lokali są obowiązani do dbałości o należyty stan techniczny, sanitarny i estetyczny posiadanego lokalu, innych przydzielonych pomieszczeń oraz pomieszczenia wspólnego użytkowania.
10. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownik lokalu jest obowiązany niezwłocznie powiadomić służby spółdzielni, a w razie potrzeby powiadamiać również odpowiednie służby, takie jak; policja, straż pożarna, pogotowie ratunkowe itp.
11. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącej wywołaniem szkody w nieruchomości lub w lokalach – użytkownik lokalu obowiązany jest udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli użytkownik lokalu jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności policji czy straży pożarnej.

III. POMIESZCZENIA DODATKOWE

§6

1. Użytkowanie pomieszczenia dodatkowego oprócz przysługującego użytkownikowi lokalu pomieszczenia przynależnego możliwe jest wyłącznie za pisemną zgodą Zarządu.
2. Wysokość opłat za używanie pomieszczenia dodatkowego określa uchwała Zarządu.
3. Użytkownik lokalu, w przypadku zbycia, zamiany lokalu mieszkalnego lub zdania lokalu mieszkalnego do Spółdzielni obowiązany jest do zdania Spółdzielni zajmowanego pomieszczenia dodatkowego.

IV. POSTANOWIENIA W ZAKRESIE HIGIENY I ESTETYKI OSIEDLA, DOMU I OTOCZENIA ORAZ SKŁADOWANIA WARZYW, OWOCÓW I ICH PRZETWORÓW

§7

1. Wszyscy użytkownicy lokali powinni zachowywać czystości na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, w pomieszczeniach przynależnych i dodatkowych, na terenach zewnętrznych (chodniki, tereny zielone, place zabaw itp.).
2. Zabrania się wyrzucania przez okna śmieci, niedopałków, papierów itp. Bezwzględnie zabrania się dokarmiania ptaków na terenach należących do Spółdzielni, a w szczególności na parapetach, balkonach (loggiach), wokół bloków.
3. Użytkownicy lokali są zobowiązani do zabezpieczenia balkonów, loggii i parapetów przed wystąpieniem gniazdowania ptaków. W przypadku stwierdzenia gniazdowania ptactwa, użytkownik lokalu zobowiązany jest do utrzymania czystości i zabezpieczenia balkonów, loggii i parapetów we własnym zakresie i na własny koszt. W przypadku uchylania się od tego obowiązku Spółdzielnia dokona uprzątnięcia oraz osiatkowania balkonu na koszt użytkownika lokalu.

4. Odpady komunalne należy gromadzić w przeznaczonych do nich pojemnikach ustawionych we wskazanych miejscach przez służby administracyjne Spółdzielni i stosować się do ich segregacji zgodnie z zasadami obowiązującymi z uchwały Rady Miasta Legnicy. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów, użytkownik lokalu zobowiązany jest posprzątać zanieczyszczony teren.
5. Do muszli ustępowej nie wolno wrzucać śmieci, kości, szmat, waty i innych materiałów sanitarnych, obierek z ziemniaków, warzyw, owoców lub innych odpadów, które mogą spowodować zatkanie instalacji kanalizacyjnej.
6. Do zsyków na śmieci nie wolno wrzucać przedmiotów mogących spowodować ich zatkanie np. wykładzin, choinek, pudełek, puszek, desek itp.
7. Materiały używane do remontu lokali mieszkalnych należy gromadzić w miejscach uzgodnionych ze służbami administracyjnymi Spółdzielni. Materiały odpadowe i gruz powinien być systematycznie usuwany własnym transportem remontującego.
8. Zabrania się wyrzucania do pojemników na nieczystości stałe materiałów niebezpiecznych podlegających utylizacji np. opon, akumulatorów, materiałów ropopochodnych, kwasów i innych trujących związków chemicznych.
9. Zabudowa loggii albo balkonu, okratowanie okien, montaż żaluzji zewnętrznych, markiz i daszków mogą być dokonywane tylko za pisemną zgodą i warunkach określonych przez Spółdzielnię.

§8

Trzepanie dywanów itp. przedmiotów może odbywać się wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych oraz w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰. Zabrania się trzepania dywanów, pościeli, ubrań itp. na balkonach, klatkach schodowych, oknach itp.

§9

1. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach powinno odbywać się w taki sposób, aby nie spowodować zalewania balkonów położonych poniżej oraz okien i elewacji budynku.
2. Nasadzenia drzew i krzewów dokonywane przez użytkowników lokali muszą być dodatkowo uzgodnione z Działem Eksploatacji Spółdzielni. Samodzielne wykonywanie nasadzeń drzew i krzewów może spowodować konieczność ich usunięcia (lub przesadzenia w inne miejsce) ze względu na podziemne instalacje (sieć energetyczna, wodna, gazowa telekomunikacyjna) znajdujące się na terenach przyległych do budynków lub innych przyczyn związanych z eksploatacją budynku.
3. Przechowywanie w piwnicach warzyw, owoców, przetworów oraz innych rzeczy nie powinno odbywać się bezpośrednio na posadzce. Powinny być one przechowywane z zachowaniem przepisów sanitarnych na wysokości min. 20 cm nad posadzką dla zabezpieczenia ich przed skutkami zalań piwnic, spowodowanych ewentualną awarią instalacji wod.-kan. i c.o. (również dla zabezpieczenia przed rozkładanymi środkami deratyzacyjnymi).
4. Na balkonach, loggiach i tarasach zabrania się korzystania z urządzeń grillujących i im podobnych.

V. POSTANOWIENIA W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA PRZECIWOŻAROWEGO

§10

1. Na korytarzach i klatkach schodowych nie wolno ustawiać mebli oraz innych przedmiotów utrudniających poruszanie się.
2. W pomieszczeniach przynależnych, w lokalach mieszkalnych oraz innych pomieszczeniach w obrębie budynku nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, żrących, wybuchowych, cuchnących, odpadów oraz rzeczy stwarzających zagrożenie pożarowe..
3. W pomieszczeniach przynależnych oraz innych pomieszczeniach w obrębie budynku nie wolno przechowywać, pojazdów z silnikami spalinowymi jak motocykle, motorowery oraz pojazdów z silnikami elektrycznymi jak hulajnoga, rower itp.
4. Niedozwolone jest przechowywanie mebli, innych przedmiotów tworzących bałagan i zagrożenie pożarowe w pomieszczeniach wspólnego użytku typu suszarnia, wózkownia oraz urządzenie warsztatów i klubów. Zbędne lub zużyte przedmioty domowe należy usunąć z terenu budynku we własnym zakresie.
5. Spółdzielnia, po pisemnym bezskutecznym wezwaniu do usunięcia przedmiotów, o których mowa w ust. 4 powyżej, może zlecić ich usunięcie na koszt właściciela tych przedmiotów.
6. Palenie papierów i używanie otwartego ognia (światła) w piwnicach jak i palenia tytoniu w bramach, klatkach schodowych, windach i piwnicach jest zabronione.
7. Instalacja elektryczna w piwnicach indywidualnych, korytarzach piwnicznych, pomieszczeniach ogólnego użytku i klatkach schodowych służy wyłącznie do celów oświetleniowych.
8. W budynkach i lokalach mieszkalnych używanie gazu sieciowego do celów grzewczych (jak również stosowanie urządzeń zasilanych gazem z butli) jest zabronione pod karą administracyjną.
9. Cyklinowanie parkietów należy wykonywać wyłącznie cykliniarkami jednofazowymi podłączonymi do instalacji w lokalu mieszkalnym. Niedopuszczalne ze względów bezpieczeństwa jest używanie cykliniarek trójfazowych przyłączonych do wewnętrznej instalacji zasilającej.

VI. POSTANOWIENIA W ZAKRESIE WSPÓLZAMIESZKIWNIA UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§11

1. W godzinach od 22.00 do 6.00 obowiązuje cisza nocna.
2. Dzieci powinny bawić się na placach zabaw. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci jak: hałasowanie, brudzenie np.; ścian, niszczenie urządzeń, instalacji itp. odpowiadają rodzice lub opiekunowie.
3. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych, korytarzach i innych miejscach do tego nieprzeznaczonych.
4. Dla utrzymania odpowiednich warunków sanitarnych i porządkowych zabrania się hodowli np. królików, drobiu itp.

5. Psy należy wyprowadzać na smyczy poza obręb budynków, terenów przyległych i placów zabaw, ze względów sanitarnych i bezpieczeństwa innych osób. Psy powinny być wyprowadzane w kagańcu.
6. Właściciel psa ma obowiązek uprzątnąć nieczystości po swoim psie.
7. Właściciel psa zobowiązany jest stosować się do przepisów Uchwał Rady Miejskiej w Legnicy m.in. w sprawie opłat od posiadanych psów oraz przepisów sanitarno-weterynaryjnych.
8. Niedopuszczalne jest pozostawianie zwierząt domowych bez opieki, samowolne wypuszczanie ich bez osoby dozorującej.
9. Za wszelkie szkody spowodowane przez zwierzęta domowe odpowiada ich właściciel.
10. W godzinach 22⁰⁰ - 6⁰⁰ zabrania się korzystania z instalacji wyspowej w budynkach wysokich.

§12

Zabrania się parkowania oraz mycia pojazdów samochodowych oraz przyczep campingowych na trawnikach, chodnikach oraz innych miejscach do tego nieprzystosowanych.

§13

Zabrania się wykonywania prac remontowych w niedziele i święta a w pozostałe dni tygodnia uciążliwe prace remontowe (wiercenie, cyklinowanie, prace rozbiórkowe itp.) zakłócające spokój innym użytkownikom lokali należy wykonywać w godzinach od 8⁰⁰ do 18⁰⁰.

§14

Obowiązuje całkowity zakaz palenia tytoniu (w tym papierosów elektronicznych) na klatkach schodowych, w piwnicach, windach, na balkonach i innych pomieszczeniach wspólnego użytkowania.

§15

Użytkownik lokalu jest obowiązany korzystać z lokalu, pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz jego otoczenia w sposób zgodny z dobrymi obyczajami i w sposób nie utrudniający korzystania z nieruchomości przez inne osoby.

VII. POSTANOWIENIA RÓŻNE

§16

1. Teren Spółdzielni podzielony jest na rejony administracyjne, w których podstawowe funkcje sprawują administratorzy, technicy i sprzątacze posesji. Jednocześnie ze strony użytkowników lokali nie powinny występować utrudnienia w wykonywaniu obowiązków przez wyżej wskazanych.
2. W przypadku czasowej nieobecności, użytkownik lokalu jest zobowiązany do wyznaczenia osoby - pełnomocnika, który zapewni wstęp do lokalu mieszkalnego w przypadku awarii.

3. Zakładanie anten radiowych, telewizyjnych, CB i krótkofalarskich może nastąpić za zgodą Zarządu Spółdzielni z uwzględnieniem postanowień Regulaminu montażu na zewnątrz anten do odbioru programów RTV nadawanych z nadajników satelitarnych, naziemnych oraz sygnału internetowego. Samowolne wchodzenie na dachy budynków bez zgody Spółdzielni jest zabronione.
4. Umieszczanie wszelkich reklam i ogłoszeń na nieruchomości budynkowej i w budynku możliwe jest wyłącznie za zgodą Spółdzielni.
5. Montaż klimatyzatora następuje za zgodą Spółdzielni z uwzględnieniem postanowień „Regulaminu Montażu Klimatyzatorów”.
6. Zabrania się ograniczania wentylacji w lokalach mieszkalnych poprzez zasłanianie kratki wentylacyjnych i podłączania do nich i do zbiorczych kanałów wentylacyjnych okapów kuchennych, elektrycznych wentylatorów wyciągowych i klimatyzatorów.
7. Montaż mikroinstalacji fotowoltaicznej w tym paneli PV następuje za zgodą Spółdzielni z uwzględnieniem postanowień „Regulaminu montażu mikroinstalacji fotowoltaicznej w tym paneli PV w zasobach SM „Piekary” w Legnicy”.

§17

Wnioski, uwagi, zażalenia i skargi użytkowników lokali odnośnie pracy służb administracyjnych Spółdzielni, nieprzestrzegania Regulaminu, mogą być składane na piśmie w siedzibie Spółdzielni w Punkcie Obsługi Klienta, lub e-mailowo poprzez e-Bok (adres e-mailowy: piekary@sm-piekary.pl)

§18

Członek Zarządu przyjmuje interesantów w siedzibie Spółdzielni w Legnicy przy ul. Bieszczadzkiej 1a, w każdy wtorek w godzinach od 13⁰⁰ do 17⁰⁰.

§19

Przedstawiciel Rady Nadzorczej pełni dyżur w drugi wtorek miesiąca w godzinach od 13⁰⁰ do 17⁰⁰.

§20

Biura Spółdzielni pracują:

W dni robocze: poniedziałek, środa, czwartek od 7:00 do 15:00, wtorek od 7:00 do 17:00, piątek od 7:00 do 13:00.

§21

Pogotowie Spółdzielni dyżuruje:

W dni robocze od poniedziałku do piątku od 7:00 do 22:00 dyżur domowy nocny od 22:00 do 7:00.

W soboty, niedziele, dni wolne i dni świąteczne od 7:00 do 7:00 dyżur domowy.

§22

Użytkownik lokalu zobowiązany jest (w przypadku braku ubezpieczenia) do zgłoszenia szkody powstałej z winy Spółdzielni w zajmowanym przez niego lokalu mieszkalnym w terminie 14 dni od daty powstania szkody.

§23

1. W stosunku do użytkowników lokali mieszkalnych, którzy nie przestrzegają Regulaminu Zarząd może stosować upomnienia.
2. Przypadki rażącego i uporczywego naruszania postanowień Regulaminu stanowić mogą podstawę do:
 - 1) wszczęcia postępowania wewnątrzspółdzielczego o pozbawienie użytkownika lokalu członkostwa w Spółdzielni,
 - 2) rozwiązania umowy najmu,
 - 3) wystąpienia przez właściwe organy Spółdzielni w trybie procesu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości,
 - 4) kierowania stosownych wniosków do odpowiednich organów ścigania.

VIII. INFORMATOR

KONTAKT

Adres pocztowy :

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Piekary"

59-220 - Legnica

ul. Bieszczadzka 1a

Telefon (centrala): 76 855 07 61

Poczta elektroniczna: e-mail : piekary@sm-piekary.pl

Biura Spółdzielni pracują :

Budynek Zarządu ul. Bieszczadzka 1a

- poniedziałek, środa, czwartek od 7.00 do 15.00
- wtorek od 7.00 do 17.00
- piątek od 7.00 do 13.00

Kasa Spółdzielni ul. Bieszczadzka 1a czynna :

- poniedziałek, środa, czwartek od 9.00 do 14.00
- wtorek od 11.30 do 16.30
- piątek od 8.00 do 13.00

Punkt Obsługi Klienta ul. Bieszczadzka 1a czynny :

- poniedziałek, środa, czwartek od 7.30 do 15.00
- wtorek od 7.30 do 17.00
- piątek od 7.30 do 13.00
- Przerwa: codziennie od 11.00 do 11.20

Dział Eksploatacji ul. Pomorska 17

- poniedziałek, środa, czwartek od 7.00 do 15.00
- wtorek od 7.00 do 17.00
- piątek od 7.00 do 13.00

Administratorzy: ul Pomorska 17, ul. Gojawiczyńskiej 7

- poniedziałek, wtorek, środa, czwartek, piątek od 6.00 do 14.00

Pogotowie Techniczne Spółdzielni ul. Sudecka 1a, tel 76 855 04 04 dyżuruje :

- od poniedziałku do piątku od 7.00 do 22.00
- w soboty, niedziele i dni świąteczne od 7:00 do 7:00 dyżur domowy

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej "Piekary"

- przyjmuje interesantów w siedzibie Zarządu ul. Bieszczadzka 1a w każdy wtorek w godzinach od 13.00 do 17.00

Przedstawiciel Rady Nadzorczej Spółdzielni

- pełni dyżur w sprawie przyjęć skarg i wniosków od lokatorów w drugi wtorek każdego miesiąca w godzinach od 13.00 do 17.00 w siedzibie Zarządu SM "Piekary przy ul. Bieszczadzkiej 1a - pok. 23 (świetlica)

Inspektor Ochrony Danych

- adres e-mail: iod@sm-piekary.pl

Spółdzielczy Dom Kultury "Atrium" ul. Pomorska 19 tel. 76 856 11 61

- poniedziałek, wtorek, środa, czwartek, piątek placówka czynna w godzinach od 8.00 do 20.00
- biuro od 8.00 do 16.00

CO I GDZIE ZAŁATWIĆ

Działy	Nr telefonu	Adres	Czym się zajmuje:
Sekretariat	centrala: 76 855-07-61 wew. 100	ul. Bieszczadzka 1a	przyjmowanie i wysyłka korespondencji, łączenie rozmów telefonicznych,
POK – Punkt Obsługi Klienta	wew. 108	ul. Bieszczadzka 1a	przyjmowanie interesantów i korespondencji, umożliwia mieszkańcom dostęp do wszystkich niezbędnych informacji dotyczących ich lokali,
Sekcja Członkowsko-Mieszkaniowa	wew. 104	ul. Bieszczadzka 1a	załatwianie spraw związanych z nabyciem spółdzielczych i własnościowych praw do lokali, z przyjęciem na członka spółdzielni, z przyznaniem praw do mieszkania lokatorskiego po rozwodzie, zgonie lub ustaniem prawa do lokalu, przyjmowanie zgłoszeń o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu, zgłaszanie zmiany nazwiska, potwierdzanie wniosków o dodatki mieszkaniowe, składanie deklaracji rozliczenia opłat z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi, sprawy związane z przeniesieniem w odrębną własność spółdzielczego lokatorskiego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
Dział Finansowo-Księgowy (Sekcja Wkładów Mieszkaniowych i Kredytów)	wew. 114	ul. Bieszczadzka 1a	spłaty kredytów, ewidencja wkładów mieszkaniowych, sprawy związane z przeniesieniem w odrębną własność spółdzielczego lokatorskiego i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, przetargi na mieszkania,
Dział Specjalistów Branżowych	Rozliczanie kosztów c.o. wew.118	ul. Bieszczadzka 1a	rozliczenia kosztów ciepła, nadzór nad: - odczytami podzielników kosztów ciepła, - montażem plomb hologramowych na podzielnikach kosztów ciepła, - montażem plomb zatrzaskowych na grzejnikach, - montażem podzielników kosztów,

Działy	Nr telefonu	Adres	Czym się zajmuje:
	Specjalista ds. sanitarnych wew.119	ul. Bieszczadzka 1a	planowanie, prowadzenie i nadzór robót w zakresie sieci i instalacji wod.-kan, gaz i c.o. zlecanymi firmom zewnętrznym, wydawanie zgody i warunków technicznych wymiany grzejników, nadzór nad wymianą poziomów i pionów wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji, nadzór nad remontem części wspólnych instalacji centralnego ogrzewania, nadzór nad kontrolą okresową instalacji gazowej,
	Specjalista ds. budowlanych wew.120, 117	ul. Bieszczadzka 1a	planowanie, prowadzenie i nadzór nad robotami budowlanymi zlecanymi na zewnątrz w formie przetargowej, nadzór na robotami związanymi z: ociepleniem budynków, remontem kapitalnym dachów, remontem klatek schodowych, remontem kominów wentylacyjnych, dociepleniem stropodachów, załatwianie formalności związanych z uzyskaniem decyzji nadzoru budowlanego o pozwoleniu na budowę oraz w związku z zakończeniem inwestycji, wydawanie zgody i warunków technicznych dotyczących remontów mieszkań i lokali użytkowych, nadzór nad kontrolą okresową kominów wentylacyjnych,
	Specjalista ds. elektrycznych wew.122	ul. Bieszczadzka 1a	planowanie, prowadzenie i nadzór nad robotami elektrycznymi zlecanymi firmom zewnętrznym, wydawanie zgody i warunków technicznych dotyczących wymiany instalacji elektrycznej, warunków zwiększenia mocy przyłączeniowej do lokalu mieszkalnego, wydawanie zgody z warunkami na montaż klimatyzatorów, anten satelitarnych, nadzór nad kontrolą okresową pomiarów z zakresu ochrony p.porażeniowej, instalacji odgromowej, nadzór nad remontami i konserwacją urządzeń dźwigowych, urządzeń domofonowych i AIZ (antenowe instalacje zbiorcze),
Dział Rozliczeń Czynnów	wew. 124, 131, 132	ul. Bieszczadzka 1a	sprawy zadłużeń z tytułu opłat za lokale mieszkalne

Działy	Nr telefonu	Adres	Czym się zajmuje:
i Windykacji	wew. 126	ul. Bieszczadzka 1a	naliczenia i ewidencja należności za użytkowanie garaży, sprawy zadłużeń z tytułu opłat za garaże
Stanowisko ds. Organizacyjno-Samorządowych	wew. 125 i 126	ul. Bieszczadzka 1a	naliczenia i ewidencja opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne, uzgadnianie sald, potwierdzanie wniosków o przyznanie dodatku mieszkaniowego, zaświadczenia do sprzedaży lub zamiany mieszkań, aktywowanie dostępu do kartoteki eBOK, rozliczenia opłat z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi,
Sekcja Administracyjno- Socjalna	wew. 133	ul. Bieszczadzka 1a	sprawy organizacyjno-samorządowe, sprawy do Rady Nadzorczej,
	wew. 133, 121	ul. Bieszczadzka 1a	wydruk i sprzedaż książeczek opłat,
	Technicy jedn. A-1 i A-2 wew. 208	ul. Pomorska 17	usterki ogólnobudowlane (przyjmowanie zgłoszeń, zlecenie, odbiory) kontrole okresowe stanu technicznego i planowanie remontów, sprawy związane z likwidacją szkód powstałych w wyniku zalania mieszkań,
	Technicy jedn. B i C wew. 200	ul. Pomorska 17	kwalifikacja wymiany stolarki okiennej i jej rozliczanie, j.w.
Dział Eksploatacji	Administratorzy jedn. A-1, A-2 wew. 204	ul. Pomorska 17	sprawy czystości i porządku na osiedlu oraz wywozu odpadów komunalnych, przyjmowanie zgłoszeń awarii i usterek, sprawy związane z dezynfekcją, dezynsekcją, dezodoryzacją i deratyzacją części wspólnych budynków na terenie osiedla, przekazywanie lokali mieszkalnych i użytkowych, przyjmowanie lokali mieszkalnych i użytkowych zdawanych do Spółdzielni,
	Administratorzy jedn. B i C 76 856-12-67;	ul. Gojawiczyńskiej 7	j.w.

Działy	Nr telefonu	Adres	Czym się zajmuje:
	76 855-07-61 wew. 222		
	Rozliczenia wody wew. 203	ul. Pomorska 17	uzgadnianie stanów zużycia wody,
	Lokale użytkowe wew. 203	ul. Pomorska 17	sprawy związane z wynajmem lokali użytkowych (oferty, przetargi, umowy), ewidencja lokali w najmie, przetargi na najem lokali użytkowych, naliczenia i ewidencja należności za najem lokali użytkowych i użytkowanie garaży, sprawy zadłużeń z tytułu opłat za lokale użytkowe oraz garaże,
	Place zabaw, tereny zielone wew. 207	ul. Pomorska 17	eksploatacja placów zabaw, jezdni i chodników wewnątrzosiedlowych pielęgnacja terenów zielonych (wycinka i cięcia techniczne drzew i krzewów, koszenie traw)
Dział Technicznej Obsługi Zasobów	Pogotowie Techniczne 76 855-04-04 (od poniedziałku do piątku + dni wolne i święta) 76 855-07-61 wew. 305 (od poniedziałku do piątku w godz. 7.00 – 22.00)	ul. Sudecka 1	przyjmuje zgłoszenia dotyczące awarii instalacji wod.-kan., c.w., c.o., gazowej, elektrycznej, domofonowej, AIZ i urządzeń dźwigowych, usuwa awarie w zakresie instalacji wod.-kan., c.w., c.o., gazowej, elektrycznej oraz wykonuje prace ślusarsko-stolarskie.
	Grupa Remontowa tel. 76 855-07-61 wew. 302	ul. Sudecka 1	wykonuje drobne prace remontowe i usługi dla ludności.

UCHWAŁA NR²⁷...../ 2024

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Piekary” w Legnicy
z dnia 29 sierpnia 2024r.
w sprawie zatwierdzenia zmian do „Regulaminu Porządku Domowego” Spółdzielni
Mieszkaniowej „Piekary” w Legnicy”**

Na podstawie § 97 ust.9 pkt. 12 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Piekary” w Legnicy – Rada Nadzorcza stanowi, co następuje:

§1

Uchwala się zmiany w „Regulaminie Porządku Domowego” Spółdzielni Mieszkaniowej „Piekary” w Legnicy” - zatwierdzonym Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 119/2012 z dnia 23 lutego 2012r., Nr 142/2012 z dnia 05 lipca 2012r. oraz Nr 130/2016 z dnia 28 kwietnia 2016r., stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§2

Zobowiązuje się Zarząd SM „Piekary” w Legnicy do opracowania tekstu jednolitego „Regulaminu Porządku Domowego” Spółdzielni Mieszkaniowej „Piekary” w Legnicy” - zatwierdzonego Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 119/2012 z dnia 23 lutego 2012r. oraz Nr 130/2016 z dnia 28 kwietnia 2016r. zawierającego zmiany wprowadzone niniejszą uchwałą.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Sekretarz
Rady Nadzorczej**

Paweł Gregorczyk

**Przewodnicząca
Rady Nadzorczej**

Władysława Rudewicz

RADCA PRAWNY

Diana Świątkowska