

**REGULAMIN**

**porządku domowego i zasad współżycia społecznego  
użytkowników lokali w Kujawskiej Spółdzielni  
Mieszkaniowej w Inowrocławiu**

## I. Przepisy ogólne

### § 1

Regulamin określa obowiązki związane z utrzymaniem porządku i czystości w budynkach i na terenie nieruchomości wspólnej oraz zasady ładu społecznego związanego z korzystaniem z lokalu.

### § 2

Pojęcie użytkownik oznacza właściciela lokalu, osobę posiadającą spółdzielcze prawo do lokalu, najemcę lokalu oraz osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.

### § 3

Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny w zakresie przepisów niniejszego regulaminu za wszystkie osoby, które korzystają z lokalu tj. członków rodziny, domowników, podnajemców, gości, własnych usługobiorców (osoby lub firmy wykonujące zlecone im przez użytkownika remonty, usługi itp.).

### § 4

1. Śmieci i odpady należy wynosić do zsyków lub zbiorników do składowania odpadów i nieczystości, zainstalowanych przez administrację osiedla.
2. Zabrania się wrzucania do zsyków śmieci i przedmiotów, których gabaryty mogą spowodować jego zapchanie. O zapchaniu zsypu na śmieci należy natychmiast powiadomić Administrację Osiedla.
3. Odpady użytkowe i surowce wtórne takie jak np. szkło, makulatura i tworzywa sztuczne należy po uprzednim posegregowaniu umieścić w specjalnie przygotowanych pojemnikach, odpowiednio oznakowanych i ustawionych przez administrację osiedla lub właściwe służby komunalne.
4. Zabrania się składowania odpadów nietypowych poza miejscem do tego wyznaczonym przez Administrację Osiedla. Każdorazowo miejscem do tego przeznaczonym jest teren przyległy do tego, na którym usytuowany jest zbiornik do składowania nieczystości.
5. Odpady nietypowe (np. gabaryty itp.) mogą być składowane wyłącznie w terminie ich wywozu zgodnie z Regulaminami uchwalonymi przez samorządy lokalne, na terenie

19.11.19

których Spółdzielnia ma swoje zasoby.

#### § 5

Użytkownicy lokali zobowiązani są, z zachowaniem należytej ostrożności, do usuwania śniegu i lodu z balkonów, tarasów, loggii i portfenetrów.

#### § 6

Użytkownik lokalu wyposażonego w piec na paliwo stałe, któremu przywieziono opał /np. węgiel, drewno/ obowiązany jest natychmiast po zniesieniu opału do piwnicy lub komórki oczyścić teren. Zabrania się rąbania drewna i rozdrabniania węgla w lokalu.

#### § 7

Bez zgody Zarządu Spółdzielni zabrania się zmiany kolorystyki elewacji budynku, między innymi na balkonach i loggiach, spodach płyt balkonowych, balustrad, stolarki okiennej i balkonowej itp.

#### § 8

W godzinach od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup> obowiązuje cisza nocna.  
Aparatów audiowizualnych nie należy nastawiać zbyt głośno również w godzinach od 6<sup>00</sup> do 22<sup>00</sup>.

#### § 9

Prowadzenie w mieszkaniu i pomieszczeniu przynależnym działalności gospodarczej bez zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.

## **II. Przepisy dotyczące lokali i pomieszczeń przynależnych:**

#### § 10

1. Użytkownicy są zobowiązani utrzymywać w odpowiednim stanie technicznym instalację elektryczną i gazową.
2. Wynoszone na zewnątrz budynku wygaszone węgle lub gorący popiół, przed wyrzuceniem do zbiornika na składowanie odpadów i nieczystości należy zalać wodą lub zasypać ziemią.

#### 3. Zabrania się:

- a) używania pieców z uszkodzonymi drzwiczkami, paleniskami i rurami

- blaszanymi oraz podłączania palenisk do przewodów wentylacyjnych,
- b) korzystania z uszkodzonych instalacji i urządzeń elektrycznych oraz gazowych, a także podłączanie przewodów spalinowych odprowadzających spaliny od gazowych grzejników wody przepływowej do kanałów wentylacyjnych,
  - c) przechowywania zarówno pełnych jak i pustych butli z gazem propan-butan w pomieszczeniach piwnicznych, na strychach i w innych częściach wspólnych,
  - d) włączania do sieci jednocześnie urządzeń elektrycznych w takiej ilości, że łączny pobór energii elektrycznej może wywołać przeciążenie i stać się przyczyną pożaru,
  - e) pozostawiania bez dozoru włączonych do sieci elektrycznej przenośnych grzejników (z wyjątkiem grzejników akumulacyjnych), kuchenek, żelazek do prasowania i innych urządzeń elektrycznych nieprzystosowanych do ciągłej eksploatacji,
  - f) ustawiania grzejnych urządzeń elektrycznych na przedmiotach i materiałach palnych,
  - g) dokonywania przez osoby nie posiadające wymaganych kwalifikacji zawodowych, jakichkolwiek przeróbek i remontów urządzeń elektrycznych lub gazowych.

## § 11

1. W odniesieniu do użytkowników lokali rażąco lub uporczywie wykraczających przeciwko obowiązującemu regulaminowi albo w przypadku niewłaściwego ich zachowania czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni może:

- a) w stosunku do użytkowników posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu - w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- b) w stosunku do użytkowników posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu - Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może wystąpić do sądu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Osobie, której lokal własnościowy został sprzedany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.
- c) w stosunku do użytkowników lokali stanowiących odrębną własność - na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, może wystąpić do sądu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.
- d) w stosunku do użytkowników zajmujących lokale na podstawie umowy

22/11/21

najmu - może wypowiedzieć na piśmie umowę w trybie określonym w przepisach Ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. W przypadkach określonych w ust. 1, w odniesieniu do każdego użytkownika lokalu - Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie do właściwego organu.

### **III. Obowiązki Spółdzielni.**

#### **§ 12**

1. Spółdzielnia jest obowiązana dbać o stan sanitarno-porządkowy budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń i urządzeń wspólnego użytku jak np.: korytarze piwniczne w budynkach średniowysokich i wysokich, korytarze ostatnich kondygnacji, na których zlokalizowane są pralnie i suszarnie, partery klatek schodowych w budynkach z lokalami użytkowymi, wiatrołapy, chodniki, place manewrowe, tereny zielone, place do zabaw dziecięcych i młodzieżowych, zsypy i miejsca składowania odpadów.

2. Spółdzielnia jest obowiązana wyposażyć nieruchomości w:

- sprzęt sanitarno-porządkowy. Przez pojęcie sprzętu sanitarno- porządkowego rozumie się odpowiednie zbiorniki do składowania odpadów i nieczystości.
- sprzęt przeciwpożarowy w budynkach średniowysokich i wysokich.
- gabloty ogłoszeniowe.

3. Obowiązkiem Spółdzielni jest przeprowadzanie okresowych i bieżących dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji w pomieszczeniach ogólnego użytku.

### **IV. Obowiązki użytkowników lokali.**

#### **§ 13**

Użytkownicy są obowiązani utrzymywać zajmowane lokale i inne ustanowione na ich rzecz lub przydzielone im pomieszczenia jak np.: piwnice, przechowalnie wózków itp. w odpowiednim stanie sanitarnym i technicznym.

#### **§ 14**

1. Użytkownicy zobowiązani są do utrzymywania czystości w klatkach schodowych, korytarzach piwnic, na strychach, innych pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku oraz wokół budynków i przy zbiornikach na składowanie odpadów i nieczystości.
2. Jakikolwiek szkody i zniszczenia dokonane w nieruchomości przez użytkowników

*M. K.*

lub osoby z niej korzystające, powinny być przez nich natychmiast usunięte bądź naprawione.

3. W przypadku nie usunięcia szkody, naprawa przeprowadzona będzie przez Administrację Osiedla na koszt osób, które dokonały zniszczenia lub zanieczyszczenia.

### § 15

1. Obowiązek utrzymania czystości w klatkach schodowych i korytarzach należy do użytkowników. Przez utrzymanie czystości w klatkach schodowych i korytarzach należy rozumieć:

- zmiatanie posadzek, schodów i korytarzy, wejść do klatek schodowych i wiatrołapów
- mycie posadzek schodów i korytarzy przynajmniej raz w tygodniu,
- okresowe - w miarę potrzeb - mycie okien, lamperii, poręczy i drzwi wejściowych do mieszkań,
- zmiatanie i mycie podłóg kabin dźwigów towarowo-osobowych w budynkach w nie wyposażonych.

2. W przypadku pisemnie wyrażonej woli większości użytkowników lokali liczonej wielkością udziałów w nieruchomości, obowiązek utrzymania czystości w klatkach schodowych i korytarzach Spółdzielnia może zlecić specjalistycznej firmie bądź zatrudnionym przez Spółdzielnię pracownikom. Koszty wykonania tego obowiązku ponoszą użytkownicy lokali w równych częściach (jednostką rozliczeniową jest lokal).

3. Harmonogram utrzymania czystości w klatkach schodowych ustalają użytkownicy lokali w tych klatkach schodowych lub firma zewnętrzna.

### § 16

O pojawieniu się gryzoni i robactwa domowego należy niezwłocznie powiadomić administrację osiedla, w celu podjęcia właściwych działań.

## **V. Zasady korzystania z lokali i części wspólnych nieruchomości**

### § 17

1. Lokal mieszkalny i pomieszczenie przynależne winny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 9, wykonywanie w lokalu mieszkalnym i pomieszczeniu przynależnym pracy, która nie zagraża bezpieczeństwu i higienie oraz nie zakłóca spokoju.

*12.11.2014*

## § 18

Plakatowanie, wywieszanie informacji, ogłoszeń, reklam, ofert itp. w budynkach i na terenach będących przedmiotem własności i współwłasności Spółdzielni, wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.

## § 19

1. Parkowanie pojazdów jest dopuszczalne wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych (np. na parkingach, w zatokach parkingowych).

## § 20

Wskazane jest ubezpieczenie lokali przed skutkami zdarzeń losowych (zalania, włamania, wyrządzenia szkody innym użytkownikom lokali itp.)

## VI. Przepisy porządkowe w zakresie korzystania z pralni, suszarni i strychów

## § 21

1. Z pralni w budynku, w kolejności uzgodnionej z opiekunem pralni, a w przypadku jego braku z Administracją Osiedla, może korzystać każdy użytkownik zamieszkały w tym budynku.
2. Z pralni można korzystać codziennie. Indywidualne zużycie mediów jest odpłatne.
3. Po otrzymaniu kluczy od pralni i wejściu do niej, należy sprawdzić stan znajdujących się tam urządzeń, a o zauważonych uszkodzeniach zawiadomić opiekuna pralni, a w przypadku jego braku administrację osiedla w celu dokonania napraw.
4. Z urządzeniami pralni należy obchodzić się z należytą starannością, aby nie dopuścić do ich uszkodzenia i przedwczesnego zużycia.
5. Po zakończeniu prania należy:
  - a) ustawić zawory termostatyczne na grzejnikach c.o. na poziomie minimalnym (w sezonie grzewczym),
  - b) zamknąć okna i wywietrzniki podokienne,
  - c) posprzątać pomieszczenia,
  - d) odczytać i spisać stany wskazań urządzeń pomiarowych i wraz z kluczami



przekazać opiekunowi, a w przypadku jego braku administracji osiedla.

## § 22

Do korzystania z suszarni lub strychu mają odpowiednio zastosowanie postanowienia dotyczące korzystania z pralni.

## VII. Przepisy w zakresie bezpieczeństwa pożarowego

### § 23

1. Wszyscy użytkownicy zobowiązani są do przestrzegania zasad bezpieczeństwa pożarowego.
2. Zasady bezpieczeństwa pożarowego umieszczone są w gablotach w klatkach schodowych, a w przypadku nieruchomości szeregowych na tablicy ogłoszeniowej na terenie osiedla.
2. W razie pożaru należy zaalarmować straż pożarną lub zadzwonić pod numer alarmowy 112.

## VIII. Przepisy końcowe


### § 24

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Kujawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Inowrocławiu w dniu 27.01.2025 r. z mocą obowiązywania od dnia uchwalenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

  
Ryszard Bykowski

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

  
Eugenia Malinowska