

Regulamin porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Jana III Sobieskiego we Wrocławiu

I. Podstawa prawna

1. Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982r. (tekst jednolity Dz.U. z 2020r. poz. 275) z późniejszymi zmianami.
2. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2018r. poz. 845) z późniejszymi zmianami.
3. Statut Spółdzielni.

II. Postanowienia ogólne.

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia mieszkańców i Spółdzielni Mieszkaniowej im. Jana III Sobieskiego we Wrocławiu zwanej dalej Spółdzielnią, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków wraz z ich otoczeniem, oraz zapewnienia warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Regulamin określa obowiązki organów Spółdzielni, jej członków oraz najemców i właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni.
3. Do przestrzegania postanowień niniejszego regulaminu zobowiązani są wszyscy użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych bez względu na tytuł prawny do tych lokali – czyli członkowie oraz członkowie ich rodzin, właściciele, najemcy oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni lub nie mające tytułu prawnego do lokalu, a także osoby faktycznie w lokalu przebywające (goście, znajomi).

III. Obowiązki Spółdzielni.

1. Zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych obejmuje:
 - a) naprawę i wymianę wewnętrznej instalacji gazowej do zaworu odcinającego włącznie będącego przed urządzeniu odbiorczym (kuchenka),
 - b) naprawę i wymianę instalacji centralnego ogrzewania,
 - c) naprawę i wymianę instalacji ciepłej i zimnej wody do wodomierzy lokalowych włącznie,
 - d) naprawę i wymianę pionów instalacji kanalizacyjnej do trójnika wpięcia lokali do pionu,
 - e) zapewnienie sprawnego działania instalacji domofonowej od tablicy przyzywowej przy bramie wejściowej klatki schodowej do aparatu domofonu w mieszkaniu,
 - f) naprawę i wymianę instalacji elektrycznej od licznika do tablicy bezpiecznikowej w lokalu,
 - g) prowadzenie wymaganej odrębnymi przepisami deratyzacji.
2. Spółdzielnia jest w miarę możliwości zobowiązana do:
 - a) zapewnienia użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej,
 - b) zapewnienia należytego stanu technicznego budynków i ich wyposażenia,

R

- c) utrzymania w lokalach mieszkalnych w okresie grzewczym temperatury nie niższej niż 20°C,
 - d) zapewnienia odbioru ciepłej wody użytkowej z punktów czerpalnych w lokalach mieszkalnych o temperaturze nie niższej niż 45°C w szczycie maksymalnego poboru,
 - e) przeprowadzania wymaganych remontów, napraw i konserwacji nieruchomości wspólnej (np. dachów, elewacji budynków, dźwigów, klatek schodowych) zgodnie z planem remontów,
 - f) dokonywania okresowych przeglądów i kontroli budynków, poszczególnych ich elementów stosownie do obowiązujących przepisów w zakresie użytkowania obiektów budowlanych i ich wyposażenia,
 - g) zapewnienia właściwego oświetlenia budynków, korytarzy piwnicznych i strychowych oraz pomieszczeń ogólnego użytku,
 - h) udostępnienie Gminie Wrocław miejsc na ustawienie pojemników do zbiórki odpadów komunalnych i segregowanych,
 - i) utrzymanie porządku i czystości w budynkach wraz z przyległym do nich terenem.
3. Prace związane z utrzymaniem porządku i czystości w budynkach oraz w ich otoczeniu wykonują zatrudnione w Spółdzielni firmy zewnętrzne na podstawie zawartej przez Spółdzielnię umowy.
- Do obowiązków firmy zewnętrznej należy w szczególności i w miarę możliwości oraz potrzeb:
- a) sprzątanie i mycie klatek schodowych, korytarzy piwnicznych i strychowych, kabin dźwigowych, komór na pojemniki dla zbiórki odpadów oraz innych pomieszczeń ogólnego użytku przy czym sprzątanie pomieszczeń suszarni i wózkowni, do których klucze posiadają tylko użytkownicy lokali, odbywa się wyłącznie na skierowane przez nich do Spółdzielni zgłoszenie potrzeb w tym zakresie i po udostępnieniu do sprzątania opróżnionych pomieszczeń,
 - b) mycie drzwi wejściowych do klatek schodowych i pomieszczeń ogólnego użytku oraz okien klatek schodowych, piwnicznych, strychowych i pomieszczeń wspólnego użytku a także skrzynek na listy,
 - c) mycie lamperii na klatkach schodowych i korytarzach oraz usuwanie z nich „malowideł” i napisów wykonanych przez nieustalonych sprawców,
 - d) usuwanie z chodników i dróg wewnętrznych śniegu i lodu oraz zapobieganie gołoledzi,
 - e) sprzątanie osłon śmietnikowych oraz chodników i terenu przynależnego do budynku (place zabaw i trawniki),
 - f) okresowe dezynfekowanie komór na pojemniki do odpadów komunalnych wieżowca oraz osłon na te pojemniki,
 - g) doręczanie mieszkańcom Spółdzielni korespondencji bezpośrednio do nich lub do skrzynek listowych.

IV. Obowiązki użytkowników lokali.

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany dbać o należyty stan techniczny i sanitarny zajmowanego lokalu mieszkalnego oraz innych współużytkowanych lub wynajmowanych pomieszczeń. Użytkownik lokalu powinien je konserwować i remontować, dokonywać w nim niezbędnych napraw i wymiany urządzeń technicznych (armatury), dbać o zachowanie porządku i czystości.

2. Lokal mieszkalny może być używany tylko zgodnie z jego przeznaczeniem.
3. Prowadzenie w lokalu mieszkalnym działalności gospodarczej wymaga zgody Zarządu Spółdzielni i spełnienia wymogów określonych odrębnymi przepisami, o ile nie zagraża to bezpieczeństwu i nie zakłóci to spokoju innym mieszkańcom.
4. Użytkownik lokalu powinien dbać o utrzymanie właściwego stanu technicznego urządzeń sanitarnych i kuchennych. Baterie wodne (krany czerpalne) kuchenne i łazienkowe oraz zawory w spłuczkach w.c. muszą być szczelne.
5. Zauważone przecieki i nieszczelności pionów instalacji zimnej i ciepłej wody, kanalizacji sanitarnej oraz c.o. a także zaworów odcinających ciepłą i zimną wodę przy wodomierzach będących w szachtach technicznych budynków oraz uszkodzenia wodomierzy, termo-zaworów grzejnikowych i grzejników c.o. oraz podzielników kosztu energii cieplnej należy natychmiast zgłaszać do Administracji Spółdzielni.
6. Usunięcie skutków zalania mieszkania spowodowane inną przyczyną niż awaria pionów instalacji zimnej i ciepłej wody do zaworów odcinających przy wodomierzach, instalacji kanalizacyjnej do trójnika na pionie lub instalacji c.o. obciąża użytkownika lokalu.
7. Do muszli klozetowych nie wolno wrzucać odpadów higienicznych oraz innych rzeczy, które mogą spowodować zatkanie kanalizacji. Koszty udrożnienia zapchanej kanalizacji ponosi użytkownik lokalu.
8. Naprawy instalacji elektrycznej mogą być wykonywane wyłącznie przez osoby posiadające uprawnienia specjalistyczne.
9. Naprawy instalacji gazowej w mieszkaniu do zaworu odcinającego gaz przed kuchenką gazową włącznie z wymianą kuchenki mogą być wykonywane wyłącznie przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody ze strony Zarządu Spółdzielni.
10. Naprawy i konserwacje oraz wymiany aparatu domofonu w mieszkaniu obciążają użytkownika lokalu.
11. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia Spółdzielni zajmowanego lokalu i innych pomieszczeń przynależnych w celu dokonania okresowej ustawowej lub doraźnej kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji lokalu, a także w celu naprawy oraz usunięcia awarii jak również dokonania odczytów wskazań zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych.
W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio jej powstaniem, użytkownik lokalu jest zobowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia.
12. Jeżeli użytkownik jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu w przypadku awarii, przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.
13. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpi pod nieobecność użytkownika lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej Spółdzielnia jest obowiązana w miarę możliwości zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia użytkownika oraz z powyższych czynności sporządzić protokół.
14. Użytkownik lokalu przeprowadzający remont jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni o planowanym zamiarze wskazując zakres prac oraz o terminy ich rozpoczęcia i zakończenia.
15. Wszelkie przeróbki wnętrza lokalu (przebudowy), stawianie i rozbieranie ścianek działowych, zabudowa balkonów-loggii, zakładanie krat, przeróbki instalacji gazowej,

elektrycznej, centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnej, wymiany okien i drzwi wejściowych do lokalu, wymagają pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni i uzyskania zezwoleń przewidzianych przepisami ustawy prawa budowlanego. Użytkownik lokalu pokrywa w całości koszty tych zmian.

16. W przypadku dokonania przeróbek bez zgody Spółdzielni użytkownik jest zobowiązany, na pisemne wezwanie Spółdzielni, do przywrócenia lokalu lub jego instalacji do stanu pierwotnego. Nie dostosowanie się do decyzji może spowodować zgłoszenie przez Spółdzielnię samowoli budowlanej do odpowiednich organów.
17. Z uwagi na możliwość wystąpienia awarii w mieszkaniach w czasie nieobecności ich użytkowników i konieczności usunięcia tych awarii, użytkownicy (mieszkańcy) lokali zobowiązani są podać do wyłącznej wiedzy Spółdzielni numery telefonów lub inny adres kontaktowy.
18. Koszty naprawy szkód wyrządzonych w sąsiadujących lokalach, klatkach schodowych i pomieszczeniach wspólnego użytku z winy użytkownika lokalu (np. zalanie lokalu niżej położonego) obciążają użytkownika, który spowodował szkodę.
19. Użytkownik lokalu zobowiązany jest powiadomić pisemnie Spółdzielnię o wszystkich zmianach liczby osób zamieszkujących lokal wypełniając odpowiednie oświadczenie. Jeżeli użytkownik wykazał w oświadczeniu, że lokal jest niezamieszkały – opłaty naliczane są na osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu. Zasady naliczania opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi określa Gmina Wrocław.

V. Postanowienia porządkowe.

1. Wszyscy użytkownicy lokali zobowiązani są do przestrzegania zasad współżycia społecznego, udzielania sobie wzajemnej pomocy i nie zakłócania spokoju innym mieszkańcom.
2. Na terenie osiedla (budynku) obowiązuje cisza nocna w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰.
W godzinach kiedy obowiązuje zachowanie ciszy nocnej należy:
 - a) ściszyć aparaturę grającą, odbiorniki telewizyjne i radiowe,
 - b) zaniechać głośnego śpiewania i grania na instrumentach muzycznych,
 - c) nie korzystać z głośnych urządzeń gospodarstwa domowego.
3. Nie dopuszczalne jest zakłócanie ciszy (spokoju) w godzinach dziennych jeżeli zakłócanie ma cechy rażącej uporczywości i nie jest podyktowane koniecznością. Za takie zakłócanie można uznać:
 - a) ciągłe słuchanie bardzo głośnej muzyki, zwłaszcza przy otwartych oknach,
 - b) trzymanie w mieszkaniach stale hałasujących psów lub innych zwierząt (np. ptaków),
 - c) długotrwałe próby uruchomienia i rozgrzewania silników pojazdów spalinowych w bezpośredniej bliskości budynku, a w szczególności okien,
 - d) stałe używanie maszyn i urządzeń wywołujących hałas i powodujących wstrząsy i wibracje.
4. Przeprowadzanie prac remontowych w mieszkaniach – tj. używanie wiertarek, młotków itp. może odbywać się, za wyjątkiem niedziel i świąt, w godzinach od 8⁰⁰ do 19⁰⁰.
Prace remontowe należy organizować w taki sposób, żeby nadmiernie nie przedłużały się w czasie. Wskazane jest poinformowanie sąsiadów o zamiarze prowadzenia prac remontowych, które mogą zakłócać warunki zamieszkiwania.

5. Należy zwracać uwagę aby na klatkach schodowych, strychach i w piwnicach nie przebywały osoby postronne bez określonego uzasadnienia. Należy przeciwdziałać możliwym kradzieżom i dewastacjom.
6. Wszyscy użytkownicy są zobowiązani do zachowania czystości na klatkach schodowych, korytarzach, windach, piwnicach, korytarzach strychowych, pomieszczeniach wspólnie używanych (wózkownie, suszarnie) oraz na zewnątrz budynku.
7. Zabrania się wyrzucania przez okna i drzwi balkonowe śmieci, niedopałków papierosów, butelek, puszek, oraz wszelkiego rodzaju pożywienia.
8. Niedozwolone jest karmienie gołębi i innych ptaków na parapetach okiennych, loggiach (balkonach) oraz w otoczeniu budynków.
9. Niedopuszczalne jest wystawianie i pozostawianie śmieci na korytarzach, klatkach schodowych, ciągach piwnicznych i strychowych oraz przed budynkami i pojemnikami na odpady segregowane.
10. Śmieci należy wyrzucać do pojemników na odpady zmieszane, a odpady surowcowe (szkło, plastik, papier) segregować i wynosić do pojemników recyklingowych ustawionych w osłonach na terenie osiedla i w pomieszczeniach na pojemniki wieżowca.
11. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów, osoba która to zrobiła zobowiązana jest miejsce zabrudzenia niezwłocznie posprzątać.
12. Z urządzeń dźwigowych należy korzystać zgodnie z ich instrukcją umieszczoną w kabinie dźwigu. Zabrania się przewożenia w kabinie dźwigu przedmiotów, które mogłyby spowodować uszkodzenie lub zniszczenie kabiny. Nie wolno przeciążać dźwigu ponad maksymalne dopuszczalne obciążenie.
13. W razie dostaw mebli lub innych towarów (materiałów, sprzętu itp.) przez dostawców towarów użytkownik lokalu zobowiązany jest do natychmiastowego ich usunięcia i do uprzątnięcia powstałych w skutek dostawy zanieczyszczeń z korytarzy, klatki schodowej lub też windy. Dotyczy to również materiałów budowlanych transportowanych w celu wykonania remontu albo przebudowy lokalu bądź wymiany armatury lub instalacji w nim będących.
14. Odpady i gruz powstałe w toku i po remoncie lokalu użytkownik wywozi na własny koszt na składowisko do tego przeznaczone. Niedopuszczalne jest składowanie gruzu w lub przy osłonie śmietnikowej, przy pojemnikach na odpady segregowane, w miejscu wydzielonym na trzepak lub w pomieszczeniach na pojemniki dla odpadów komunalnych wieżowca.
15. Jeśli użytkownik lokalu ma większą ilość gruzu, odpadów budowlanych i rozbiórkowych musi zamówić kontener lub worek typu „big bag” od firmy specjalizującej się w tego typu usługach. Opłata za gospodarowanie odpadami wnoszona na rzecz Gminy Wrocław za pośrednictwem Spółdzielni nie obejmuje odbioru tych odpadów. Niewielkie ilości odpadów budowlanych i rozbiórkowych z gospodarstwa domowego użytkownik lokalu może przekazać do Punktów Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych spółki Ekosystem.
16. Uszkodzenia części wspólnych budynku (ścian, schodów, okien, wind itp.) spowodowane prowadzonym przez mieszkańca transportem różnym w budynku, remontem mieszkania lub pomieszczenia do niego przynależnego albo też do pomieszczenia stanowiącego część wspólną (wózkownie, suszarnie) lub umyślnym działaniem skutkuje obciążeniem finansowym użytkownika lokalu.

12

17. Zbędne przedmioty wielkogabarytowe (np. stare meble), zgodnie z wymogami Gminy Wrocław, każdy mieszkaniec odstawia samodzielnie do kontenerów na odpady wielkogabarytowe w wyznaczonych przez Gminę, wg harmonogramu, miejscach ich ustawienia lub wywozi je sam do punktów zbiórki odpadów wielkogabarytowych Gminy Wrocław (PSZOK) albo zleca ich odbiór przez specjalizujące się w tym zakresie firmy. Niedopuszczalne jest składowanie odpadów wielkogabarytowych w korytarzach piwnicznych i strychowych budynków, pomieszczeniach wspólnego użytku (suszarnie, rowerownie-wózkownie) lub w osłonie śmietnikowej jak też wystawianie ich przy pojemnikach na odpady segregowane, w miejscach wydzielonych na trzepak lub w pomieszczeniach na pojemniki dla odpadów komunalnych wieżowca.
18. Zużyty lub zbędny sprzęt AGD, RTV itp. mieszkańcy oddają w sklepach przy zakupie nowych urządzeń lub wywożą je sami do punktu zbiórki (elektrośmieci) albo zlecają ich odbiór odpowiedniej firmie.
19. Trzepanie chodników i dywanów może odbywać się wyłącznie w dni powszednie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰. Zabrania się czyszczenia i trzepania dywanów, chodników, nakryć, itp. - na klatkach schodowych balkonach, loggiach i w oknach.
20. Należące do Spółdzielni tereny zielone, place zabaw dla dzieci, drogi wewnętrzne i chodniki, a także znajdujące się na tych terenach urządzenia - jako dobro wspólne wszystkich użytkowników – pozostają pod wspólną opieką i powinny być używane z troską o zachowanie ich należytego stanu.
21. Zabrania się sadzenia drzew i krzewów na terenach administrowanych przez Spółdzielnię bez zgody Spółdzielni.
22. Mocowanie na balustradach loggi lub parapetach okiennych pojemników na kwiaty powinno gwarantować warunki bezpieczeństwa. Skrzynki na kwiaty wolno umocowywać tylko od wewnętrznej strony balkonu. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych powinno odbywać się w ten sposób, aby elewacja budynku, sąsiednie logie i okna mieszkań położonych niżej, nie ulegały zalewaniu wodą i zanieczyszczaniu. Podlewanie kwiatów na balkonach winno odbywać się z zachowaniem wszelkich środków ostrożności.
23. Zabrania się przechowywania na balkonach, loggiach i korytarzach przedmiotów oszpecających wygląd budynku oraz materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących. Zabrania się także grillowania na logiach (balkonach) lokali, z uwagi na możliwość powstania pożaru i emisję nie chcianych zapachów.
24. Montaż anten dla odbioru sygnału TVSat może być wykonany wyłącznie na barierce i w logii lokalu budynku, po uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni. Zabrania się wchodzenia na dachy budynków i samodzielnego instalowania tam anten radiowo-telewizyjnych, satelitarnych, CB i innych.
25. Nie wolno pozostawiać w miejscach wspólnego użytkowania (na klatkach schodowych i korytarzach) żadnych przedmiotów a w szczególności: rowerów, różnych wózków, w tym dziecięcych, mebli, kwietników itp.
26. W piwnicach, komórkach lokatorskich, wózkowniach, nie wolno przechowywać pojazdów benzynowych, materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących i cuchnących.

27. Zabronione jest używanie i przechowywanie w mieszkaniach, na klatkach schodowych, piwnicach, strychach i pomieszczeniach wspólnego użytkowania wszelkiego rodzaju butli gazowych.
28. Spożywanie alkoholu lub innych używek, palenie papierosów i używanie otwartego ognia w pomieszczeniach wspólnego użytku (na klatkach schodowych, korytarzach, windach, wózkowniach i piwnicach) jest zabronione.
29. Na otwartym terenie należącym do Spółdzielni obowiązuje zakaz spożywania napojów alkoholowych.
30. Dzieci powinny bawić się w miejscach do tego przeznaczonych, na placach zabaw i boiskach.
Należy zwracać uwagę, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych, korytarzach i w piwnicach.
Za niewłaściwe zachowanie się osób niepełnoletnich – jak hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz za szkody wyrządzone na terenie osiedla odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie pod rygorem pokrycia kosztów naprawy
31. Reklamy i szyldy na terenie Spółdzielni mogą być instalowane wyłącznie po uprzednim otrzymaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni. Ogłoszenia drobne mogą być zamieszczane tylko i wyłącznie na osiedlowych tablicach ogłoszeń.
32. Zabrania się samowolnego instalowania urządzeń klimatyzacyjnych na zewnętrznych ścianach budynku.
33. Zabrania się instalowania w piwnicach i na korytarzach dodatkowych punktów świetlnych i gniazd elektrycznych.
34. Zabrania się eksploataowania lodówek i innego sprzętu elektrycznego poza lokalem mieszkalnym.
35. Drzwi wejściowe do klatek schodowych, piwnic, suszarni i wózkowni powinny być stale zamykane. Spółdzielnia obowiązana jest do zaopatrzenia członków spółdzielni w klucze do bram wejściowych klatek schodowych i drzwi piwnic.
36. Mieszkańcy budynku obowiązani są do oszczędzania energii elektrycznej w pomieszczeniach ogólnodostępnych, a w szczególności do nie pozostawiania tam bez potrzeby włączonego oświetlenia.
37. Utrzymywanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu mieszkańców budynków Spółdzielni i nie zakłócają im spokoju. Właściciele zwierząt są zobowiązani zagwarantować im odpowiednią opiekę oraz przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych i szczepień ochronnych.
38. Osoby posiadające zwierzęta domowe obowiązane są przestrzegać zasad wynikających z przepisów ogólnie obowiązujących, w tym:
 - a) utrzymywać je w taki sposób aby nie stwarzać zagrożenia i uciążliwości dla innych ludzi,
 - b) usuwać natychmiast zanieczyszczenia spowodowane przez psa na klatce schodowej lub w innych pomieszczeniach budynku służących do wspólnego użytku oraz z terenów ogólnych Spółdzielni, a w szczególności takich jak chodniki, drogi i tereny zieleni,
 - c) umieszczać odchody zwierząt w koszach ulicznych lub w pojemnikach na odpady zmieszane (niesegregowane),

- d) wyprowadzać psy na smyczy, zaś psy należące do ras uznawanych za agresywne oraz psy, które zachowują się agresywnie w stosunku do ludzi i innych zwierząt, należy prowadzić na smyczy i w kagańcu,
 - e) niedopuszczalne jest wypuszczanie psów bez opieki, ze względu na bezpieczeństwo innych osób, a w szczególności dzieci,
 - f) na terenach przeznaczonych do użytku publicznego pies może przebywać wyłącznie pod nadzorem osoby, która jest zdolna do sprawowania pełnej kontroli nad zachowaniem się zwierzęcia.
39. Zabrania się wyprowadzania psów na place zabaw, boiska sportowe i tereny zielone przylegające bezpośrednio do budynków mieszkalnych.
40. Za wszelkie szkody wyrządzone przez zwierzęta odpowiadają ich właściciele.
41. Zabrania się hodowli zwierząt użytkowych i ptaków w mieszkaniach, budynkach i na terenie osiedla Spółdzielni.

VI. Zasady ruchu i parkowania pojazdów

Na terenie osiedla pojazdy mechaniczne można parkować tylko w miejscach wyznaczonych. Zasady ruchu drogowego i parkowania pojazdów na terenach Spółdzielni zamieszczone zostały w załączniku nr 1 do niniejszego Regulaminu.

VII. Przestrzeganie przepisów pożarowych.

1. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do przestrzegania zasad bezpieczeństwa pożarowego.
2. Zabrania się korzystania z uszkodzonych instalacji lub instalacji w złym stanie technicznym.
3. Zabrania się nadmiernego obciążania instalacji elektrycznej mogącego wywołać jej przeciążenie.
4. Zabrania się pozostawiania bez dozoru włączonych do sieci elektrycznej przenośnych grzejników, kuchenek, żelazek i innych urządzeń elektrycznych, a także ustawianie ich na przedmiotach i materiałach palnych.
5. Zabrania się przechowywania w piwnicach materiałów łatwopalnych i wybuchowych, w tym butli z gazem.
6. Zabrania się używania niezabezpieczonego ognia.
7. Zabrania się zastawiania klatek schodowych, korytarzy piwnicznych meblami, opakowaniami, wózkami dziecięcymi, rowerami lub innymi przedmiotami utrudniającymi swobodne poruszanie się i stanowiącymi zagrożenie pożarowe.

W razie powstania pożaru należy:

Zachować spokój i nie poddawać się panice,
Zaalarmować straż pożarną – tel. nr 998.
Zawiadomić policję - tel. nr 997 lub 112.
Zawiadomić Spółdzielnię - tel. nr 71 345 56 00 w godzinach urzędowania.
Przystąpić do akcji ratowniczej w ramach decyzji kierującego akcją ratunkową.

VIII. Postanowienia końcowe.

1. Spółdzielnia jest uprawniona do egzekwowania postanowień niniejszego Regulaminu przez wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych.
2. Za wyrządzone na terenach i w budynkach szkody Spółdzielnia może obciążyć osoby winne ich powstaniu kosztami usunięcia w pełnej wysokości.
3. Każdy mieszkaniec Spółdzielni zobowiązany jest podporządkować się wszystkim zarządzeniom administracji a w szczególności podczas przeprowadzania powszechnych akcji sanitarno-porządkowych, jak: dezynfekcja, dezynsekcja, deratyzacja, oczyszczanie piwnic, strychów, itp.
4. Niniejszy Regulamin został uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Nr 14/2021 z dnia 21.10.2021r.
5. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
6. Z dniem uchwalenia niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin uchwalony dnia 12.02.2009r.

**Sekretarz
Rady Nadzorczej**

Pob. Hildebrand

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej**

A. Trowuska

[Signature]
KANCELARIA ADWOKACKA
Adwokat Ryszard Krynicki
51-205 Wypocław, ul. Gdańska 5
NIP 895-120-20-51 REGON 932940573
tel./fax 71/345-52-91, kom. 601 144 883

Zasady ruchu i parkowania pojazdów

§ 1

1. Ruch pojazdów oraz parkowanie na terenie Spółdzielni odbywa się zgodnie z zasadami Kodeksu Drogowego i oznakowaniem terenów Spółdzielni.
2. Parkowanie pojazdów odbywać się może jedynie w sposób i w miejscach do tego przeznaczonych oraz odpowiednio oznakowanych tj. na parkingach i na miejscach postojowych.
3. Na terenach Spółdzielni dopuszcza się parkowanie samochodów osobowych o ciężarze całkowitym do 3,5 T, motocykli i motorowerów.
4. Wyjątkiem od rodzaju parkujących na terenie Osiedla pojazdów wykazanych w pkt. 3 są pojazdy Policji, Pogotowia, Straży Pożarnej, Straży Miejskiej, służb miejskich oraz służb technicznych wykonujących na zlecenie Spółdzielni prace na terenie osiedla.
5. Na terenach Spółdzielni dopuszcza się także postój pojazdów dostawczych (taxi, dostawcy przesyłek, dostawcy pizzy itp.) jednak wyłącznie na czas niezbędny dla załadunku lub rozładunku pojazdu.
6. Wśród miejsc parkingowych dostępnych na terenach Spółdzielni wyróżnia się:
 - 1) miejsca postojowe przeznaczone dla pojazdów osób posiadających możliwość otwarcia szlabanów za pomocą pilota lub autoryzowanych przez Spółdzielnię numerów telefonów, a także pojazdów o których mowa w pkt 4.
 - 2) miejsca ogólnodostępne.
7. Dla każdego lokalu mieszkalnego lub użytkowego przysługuje możliwość autoryzacji numerów telefonów. Ustala się ilości autoryzacji numerów telefonów przypadających na lokal do 3 szt. lecz nie więcej niż ilość pełnoletnich osób w lokalu wykazanych w składanych przez głównych użytkowników oświadczeniach o ilości osób zamieszkałych w lokalu.
8. Otwieranie szlabanu podczas wjazdu na wydzielone tereny Spółdzielni następuje odpowiednio poprzez wciśnięcie pilota (będą stosowane tylko do 31.01.2022r.) lub wybranie numeru podanego przez Spółdzielnię z autoryzowanego numeru telefonu osoby uprawnionej, przy czym wybranie numeru na telefonie nie powoduje naliczenia opłat u operatora sieci. Zamykanie szlabanu odbywa się automatycznie po przejeździe pojazdu.
9. Otwieranie szlabanów należy wykorzystywać jedynie dla zaparkowania pojazdu własnego osoby uprawnionej, dla policji, służb ratunkowych, czy też gości osób posiadających numer autoryzowany.
10. Osobom, które utraciły uprawnienia do wjazdu i parkowania na terenie ograniczonym szlabanami autoryzowane numery telefonów zostaną dezaktywowane.

12

11. Osoba korzystająca z autoryzowanego numeru telefonu do otwierania szlabanu ma możliwość jego zmiany na inny w przypadku zmiany operatora lub zaginięcia telefonu. Każdorazowa modyfikacja jest usługą odpłatną. Koszt usługi ustala Zarząd Spółdzielni.
12. W przypadku stwierdzenia dewastacji szlabanu lub jego uszkodzenia sprawcy obciążani będą pełnymi kosztami przywrócenia urządzenia do stanu pierwotnego.
13. W przypadku awarii szlabanu należy niezwłocznie powiadomić o tym Spółdzielnię a poza godzinami pracy Spółdzielni dyżurnego elektryka wskazanego na tablicach ogłoszeń klatek schodowych.
14. Ustanawia się katalog czynności zabronionych na terenach Spółdzielni, obejmujący:
 - 1) zakaz mycia i remontów pojazdów, wymiany oleju i innych czynności obsługi technicznej pojazdów;
 - 2) zakaz prowadzenia nauki jazdy;
 - 3) zakaz używania pojazdów silnikowych niedopuszczonych do ruchu na drogach publicznych, w szczególności motocykli wyczynowych, za wyjątkiem pojazdów mechanicznych służb utrzymania osiedla, takich jak kosiarki, ciągniki itp.;
 - 4) zakaz parkowania pojazdów trwale uszkodzonych i nieużytkowanych lub których uszkodzenia powodują zagrożenie dla środowiska lub dla życia ludzkiego;
 - 5) zakaz parkowania przyczep, samochodów ciężarowych, pojazdów dostawczych, busów, autobusów;
 - 6) zakaz popychania szlabanu, jego ciągnięcia ramienia szlabanu, zasłaniania fotokomórki itp.;
 - 7) zakaz dokonywania samodzielnych napraw, demontażu i montażu części szlabanu.

§ 2

Zabrania się przechowywania na klatkach schodowych i w korytarzach piwnicznych motocykli, motorowerów, rowerów i innych pojazdów oraz wózków.

§ 3

1. Koszt autoryzacji numeru telefonu do otwierania szlabanu ponosi osoba uprawniona do jego uzyskania. Powyższe nie dotyczy autoryzacji telefonów osób w zamian za wyłączenie pilota w związku z przejściem na nowy system otwierania szlabanów za pomocą telefonów z dniem 31.01.2022r.
2. W celu uzyskania autoryzacji należy złożyć pisemny wniosek na druku dostępnym w biurze Spółdzielni.
3. Administracja Spółdzielni prowadzi rejestr wydanych autoryzacji.
4. Autoryzacji dokonuje się w terminie do 7 dni licząc od daty poprawnego złożenia wniosku, o którym mowa w pkt.2.
5. W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia może odmówić wnioskodawcy autoryzacji numeru telefonu. Wnioskodawca ma prawo odwołania się od w/w decyzji do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni licząc od daty otrzymania decyzji.

6. Koszty napraw i konserwacji pilotów do szlabanów ponosi ich właściciel do chwili ich wyłączenia z eksploatacji.
7. W przypadku zagubienia lub zniszczenia pilota do 31.01.2022r. zostaje on dezaktywowany a jego właściciel może otrzymać na nowy swój wniosek wyłącznie autoryzację numeru jego telefonu.

§ 4

Autoryzację numerów telefonów do szlabanów mogą otrzymać:

1. osoby posiadające tytuł prawny do lokalu mieszczącego się w jednym z budynków (lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, odrębna własność lokalu) zgłoszone w Spółdzielni do zamieszkiwania w w/w lokalu i posiadające zarejestrowany na siebie samochód osobowy;
2. członkowie rodzin osób posiadających tytuł prawny do lokalu mieszczącego się w jednym z budynków, zgłoszeni w Spółdzielni do zamieszkiwania w w/w lokalu i posiadający zarejestrowany na siebie samochód osobowy.

§ 5

Do obowiązków właścicieli i użytkowników pojazdów należy w szczególności:

1. Usunięcie z terenów Spółdzielni na własny koszt wszystkich użytkowanych lub posiadanych pojazdów, które nie posiadają prawa do parkowania.
2. Parkowanie pojazdów wyłącznie w miejscach do tego celu przeznaczonych a także nie blokowanie parkowanymi pojazdami: wjazdów, przejazdów,ostępów do urządzeń technicznych, osłon śmietnikowych oraz nie parkowanie pojazdów na chodnikach, placach zabaw i trawnikach.

§ 6

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Jana III Sobieskiego (Administrator danych) prowadzi rejestr osób posiadających uprawnienia na wydzielone szlabanami tereny Spółdzielni oraz ewidencję wydanych autoryzacji numerów telefonów.
2. W związku z powyższym administrator przetwarza następujące dane osobowe osób składających wniosek o autoryzację numeru telefonu:
 - 1) imię i nazwisko,
 - 2) adres nieruchomości,
 - 3) numer telefonu,
 - 4) numer rejestracyjny pojazdu.
3. Przetwarzanie danych osobowych odbywać się będzie wyłącznie na potrzeby rozpatrzenia wniosku o autoryzację numeru telefonu i innych ewentualnych zdarzeń związanych z korzystaniem z prawa do parkowania na terenach ograniczonych szlabanami lub zdarzeń losowych związanych z zamieszkiwaniem w zasobach Spółdzielni.

4. Dane osobowe będą przetwarzane do momentu dezaktywacji numeru telefonu, a po tym czasie przez okres przedawnienia roszczeń Stron związanych z korzystaniem z prawa do wjazdu na tereny ograniczone szlabanami.
5. Dane osobowe nie będą udostępniane podmiotom trzecim. Dane mogą być jednak przekazywane innym podmiotom, które przetwarzają dane w imieniu Spółdzielni, którym Spółdzielnia może zlecić wykonanie prac technicznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych, co każdorazowo odbywać się będzie na podstawie umowy powierzenia danych osobowych.
6. Właściciel danych osobowych ma prawo do żądania od administratora dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, prawo wniesienia sprzeciwu, prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania (jeżeli przetwarzanie odbywa się na podstawie zgody), którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem.
7. Właściciel danych osobowych ma prawo do złożenia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych gdy uzna, iż przetwarzanie jego danych osobowych narusza przepisy ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych.
8. Przekazanie danych osobowych jest dobrowolne, jednak niezbędne w celu rozpatrzenia wniosku o nadanie uprawnień do wjazdu na tereny wydzielone szlabanami i możliwości otwierania szlabanów.

§ 7

1. Osoby, które nie będą przestrzegały zasad niniejszego regulaminu (m.in. będą parkowały pojazdy w miejscach niedozwolonych na terenach Spółdzielni) będą poddawane rygorom zawartym w ustawie z dnia 20 czerwca 1997r. Prawo o ruchu drogowym. Na wniosek Spółdzielni Policja i Straż Miejska będą miały prawo interwencji i nałożenia odpowiednich sankcji karnych.
2. Autoryzacja numeru telefonu nie stanowi przydziału miejsca parkingowego a uprawnia jedynie do zajęcia miejsca w miarę istniejących możliwości tj. wolnych miejsc postojowych. Autoryzacja ta nie jest zapewnieniem miejsca parkingowego na terenach Spółdzielni.
3. Wszystkie parkingi na terenach Spółdzielni nie są strzeżone i Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności odszkodowawczej za zniszczenie czy uszkodzenie lub kradzież pojazdu lub jego wyposażenia itp.

**Sekretarz
Rady Nadzorczej**

Robert Miodkiewicz

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej**

Andrzej T. Nowak