

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „WZU”

86-300 GRUDZIĄDZ

ul. KUSTRONIA 1

REGULAMIN  
PORZĄDKU DOMOWEGO W BUDYNKACH  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WZU”  
W GRUDZIĄDZU

## PRZEPISY OGÓLNE

1)

- Budynki i ich otoczenie oraz urządzenia w budynkach Spółdzielni są prywatną własnością wszystkich członków. Z tych względów, w interesie członków, powinny one być otoczone troskliwą opieką.

2)

- Postanowienia Regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, utrzymania bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków wraz z ich otoczeniem, oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
- Przepisy regulaminu określają obowiązki Administracji budynków, członków spółdzielni i wszystkich mieszkańców budynków.
- Członek Spółdzielni zajmujący mieszkanie ponosi odpowiedzialność w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby przebywające w mieszkaniu (członków rodziny, domowników, podnajemców, gości, wykonawców remontów i napraw itp.).

## PRZEPISY W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKÓW, URZĄDZEŃ, INSTALACJI ORAZ MIESZKAŃ

1)

### *a) Obowiązki Administracji*

Administracja budynków zobowiązana jest do:

- Protokolarnego przekazania członkom mieszkań do użytku.
- Dokonywania napraw lub wymiany instalacji elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym użytkownika mieszkania a zwłaszcza:
  - napraw polegających na usuwaniu wad wynikłych ze złego wykonania budowy,
  - napraw polegających na usuwaniu wad budynków lub wad materiałów budowlanych wynikłych z eksploatacji mieszkania (po okresie gwarancji) a niezawinionych przez lokatora,
  - naprawy lub wymiany przewodów (rur) instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej do zaworu głównego w mieszkaniu oraz instalacji elektrycznej do głównego zabezpieczenia mieszkania,
  - naprawę instalacji centralnego ogrzewania i przewodów gazowych,
  - naprawy urządzeń znajdujących się w mieszkaniu, z których użytkownik bezpośrednio nie korzysta np. zaworów przelotowych na głównych przewodach wodociągowych,

- naprawy i konserwacji instalacji domofonów będących na majątku Spółdzielni (po upływie okresu gwarancji).
- Dbania o stan techniczny i sanitarno-porządkowy budynków oraz ich otoczenia i pomieszczeń wspólnego użytku jak: korytarze, klatki schodowe, korytarze piwniczne, pralnie domowe, suszarnie, piaskownice, place zabaw, wiaty śmietnikowe oraz na terenach zieleni.
- Zabezpieczenia mieszkańcom wyposażenia w odpowiednie zbiorniki do składowania odpadów i nieczystości oraz zabezpieczenie ich opróżniania. Obejmuje to również utrzymanie w należytym stanie pomieszczeń na pojemniki z zachowaniem wymagań sanitarno-porządkowych.
- Oznakowania budynków i oświetlenia numerów administracyjnych budynków oraz oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców.
- Zapewnienia mieszkańcom dogodnych dojazdów do domów i mieszkań.
- Zabezpieczenia właściwego ogrzewania mieszkań w okresach grzewczych oraz interweniowania we właściwych instytucjach w wypadkach zakłóceń w dostawach wody, energii cieplnej, energii elektrycznej i gazu.
- Protokolarnego odbioru mieszkania w przypadkach opuszczenia go przez członka wraz z naliczeniem kosztów amortyzacji zgodnie z obowiązującymi przepisami. –

#### ***b) Obowiązki Członków i Mieszkańców.***

Lokal mieszkalny może być używany tylko jako mieszkanie. W lokalu mieszkalnym dopuszcza się wykonywanie zawodu, który nie zagraża bezpieczeństwu i higienie oraz nie zakłóca spokoju. Prowadzenie w mieszkaniu przedsiębiorstwa przemysłowego, handlowego lub rzemiosła i innego rodzaju działalności bez zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione. Członek Spółdzielni jest zobowiązany dbać o właściwe utrzymanie zajmowanego mieszkania i innych przydzielonych pomieszczeń (piwnice itp.) poprzez dokonywanie na koszt własny:

- stałej konserwacji mieszkania i znajdujących się w nim urządzeń,
- naprawy i wymiany urządzeń sanitarno-technicznych i wyposażenia mieszkania,
- wszelkich napraw, uszkodzeń powstałych z winy osób przebywających w mieszkaniu (członków rodziny, domowników, podnajemców, gości itp.).
- Do stałej konserwacji mieszkania i urządzeń należy okresowe odnawianie mieszkania. Odnawianie mieszkań polega na:
  - malowaniu sufitów oraz malowaniu i tapetowaniu ścian mieszkania wraz z usunięciem uszkodzeń tynku,
  - malowaniu olejnym:
  - skrzydeł i ościeżnic drzwi,

- ścian, podłóg, grzejników, rur i innych urządzeń,
- odnawianiu mozaiki, parkietu, podłóg z desek, paneli podłogowych, płytek i wymianie wykładzin podłogowych,
- cyklinowaniu posadzek.

- Do napraw i wymiany urządzeń technicznych i wyposażenia mieszkania zalicza się:

- naprawę podłóg drzwi i okien zniszczonych na skutek użytkowania lokalu polegającej na:
  - wymianie lub uzupełnieniu klepek w posadzce drewnianej,
  - wymianie uszkodzonych lub wstawieniu brakujących płytek posadzkowych lub ściennych, niedrewnianych,
  - naprawia listew przyściennych lub cokołów drewnianych, jak wycięcie zniszczonej części i wstawienie nowej,
  - remoncie ościeżnic drzwiowych jak: przestruganie wrębów lub nabicie listew, ewentualne wstawienie łąt,
  - regulacji, naprawie lub wymianie skrzydeł drzwiowych,
  - regulacji ościeżnic i skrzydeł okiennych,
- naprawę lub wymianę instalacji wodociągowej w mieszkaniu za zaworem głównym odcinającym, a także napraw wyposażenia instalacji wodno-kanalizacyjnej i urządzeń w mieszkaniu polegającej na:
  - usunięciu lub wymianie zużytych części takich jak uszczelki, pływaki w spłóczkach, głowice baterii wodociągowej oraz innych elementów wyposażenia armatury wodnokanalizacyjnej znajdującej się w mieszkaniu za zaworem głównym odcinającym, których zniszczenie lub uszkodzenie spowodowane zostało przez użytkownika lub wskutek zużycia,
  - naprawę urządzeń grzewczych, gazowych i elektrycznych w mieszkaniu polegającej na usunięciu uszkodzeń bądź wymianie zużytych części,
  - naprawę przewodów i sprzętu instalacji elektrycznej mieszkania (wyłączników, gniazdek, bezpieczników itp.) od zabezpieczenia głównego mieszkania,
  - uzupełnienie oszklenia drzwi i okien w mieszkaniu,
  - naprawę bądź wymianę uszkodzonych okuć zamków i zamknięć,
  - usunięcie zatkania przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych mieszkania, zlewów, kabin prysznicowych, wanien, misek ustępowych itp.,
  - utrzymanie drożności kominów wentylacyjnych, niezabudowywanie ich.

W wypadku niedokonania niezbędnych napraw przez użytkownika Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu ma prawo przeprowadzić tę naprawę na jego koszt.

2)

Wszelkie przeróbki w mieszkaniach tj. stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów i logii, zakładania krat w oknach, instalowanie dodatkowych urządzeń wodno-kanalizacyjnych, względnie przebudowa urządzeń centralnego ogrzewania i urządzeń gazowych oraz elektrycznych mogą być wykonywane jedynie za pisemną zgodą Spółdzielni, przez osoby do tego upoważnione.

3)

Wszelkie przedmioty, aparaty i urządzenia stanowiące części składowe ulepszenia mieszkania dokonanego przez użytkownika mogą być zabrane przez niego, w razie opuszczenia mieszkania za zgodą Zarządu Spółdzielni pod warunkiem doprowadzenia mieszkania do należytego stanu używalności.

4)

a) Zabrania się manipulowania w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego, instalacjach centralnego ogrzewania i innych instalacjach znajdujących się w klatkach schodowych oraz innych pomieszczeniach. Osoby nieprzestrzegające tego zakazu, w przypadku spowodowania awarii, będą obciążone kosztami ich usunięcia.

b) W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawór odcinający, po czym zawiadomić pogotowie gazowe i Zarząd Spółdzielni.

5)

a) W piwnicach nie wolno instalować dodatkowych punktów świetlnych ani żadnych urządzeń elektrycznych bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.

b) Celem zapobiegania marnotrawstwu, nie należy zastawiać w piwnicach i korytarzach piwnicznych zapalonych świec.

6)

Na okres zimowy użytkownicy mieszkań powinni zabezpieczyć mieszkania przed utratą ciepła przez uszczelnienie okien i drzwi.

7)

a) O poważniejszych uszkodzeniach urządzeń instalacji w mieszkaniach należy niezwłocznie zawiadomić administrację osiedla.

b) Administracja osiedla lub osoby przez nią upoważnione, uprawnione są do kontrolowania urządzeń instalacji w mieszkaniach.

c) Za wszelkie szkody wyrządzone sąsiadom na skutek zaniedbań lub z winy osób zamieszkałych (np. zalanie mieszkań spowodowane niedokręcaniem kranu, remontem) pełną odpowiedzialność ponosi użytkownik mieszkania.

#### 8)

a) Ze względu na dobro ogółu mieszkańców, troskę o mienie spółdzielni oraz higienę w budynkach Spółdzielni, każdy z użytkowników mieszkań zobowiązany jest umożliwić w określonych przez administrację budynków dniach i godzinach wejście do mieszkań komisji Spółdzielni, w celu kontrolowania stanu wewnętrznych urządzeń i ogólnego stanu mieszkania.

b) W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniu szkody, użytkownik mieszkania jest zobowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia.

### PRZEPISY W ZAKRESIE HIGIENY I ESTETYKI BUDYNKU

#### 1)

a) Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są utrzymywać czystość na klatkach schodowych, korytarzach piwnic, pralniach, suszarniach i innych pomieszczeniach wspólnego użytkowania oraz do przestrzegania czystości na zewnątrz budynku.

b) Nie należy wyrzucać przez okno żadnych śmieci, resztek jedzenia, niedopałków itp., wykładać na parapety okien pożywienia dla ptactwa ze względu na brudzenie przez nie elewacji ścian budynków, chodników oraz ubrań przechodniów. Kategoryczny zakaz dokarmiania ptaków na balkonach.

c) Śmieci i odpadki odpowiednio posegregowane należy wynieść do śmietników zainstalowanych w wiatach śmietnikowych przez administrację budynków. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów użytkownik zobowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczone miejsce. Właściciele zwierząt domowych zobowiązują się do usuwania pozostawionych nieczystości przez zwierzęta z klatek schodowych, korytarzy, piaskownic, placów zabaw, chodników i terenów zieleni.

d) Nie wolno rozciągać sznurów między drzewami i suszyć prania na terenach zieleni.

e) Nie wolno rozciągać sznurów między balkonami bądź instalować urządzeń do suszenia prania na elewacji budynku.

#### 2)

a) Urządzenia sanitarne w mieszkaniach winny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem i utrzymane w należytej czystości.

b) W przypadku rozlania wody w mieszkaniu należy ją niezwłocznie zebrać, aby zapobiec przeciekaniu na niższe kondygnacje.

c) Zawory wodociągowe winny być zawsze dokręcone dla zabezpieczenia przed zalaniem mieszkań. Na tę sprawę należy zwrócić uwagę szczególnie w przypadku przerw w dostawie wody, względnie przy zwiększonym ciśnieniu w sieci miejskiej. W tym celu wszystkie korki w wannach, kabinach prysznicowych, umywalkach i zlewozmywakach w okresie ich nieużywania winny być nieosadzone.

d) Do muszli klozetowych nie wolno wrzucać, śmieci, kości, szmat, obierek, pampersów, podpasek, itp. części stałych, gdyż powodują one zatkanie przewodów kanalizacyjnych.

e) Trzepanie może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach od 7:00 do 20:00. Nie wolno trzepać dywanów, pościeli, ubrań itp. na balkonach, klatkach schodowych i w oknach.

f) Remont mieszkania może odbywać się w godzinach od 7:00 do 20:00

g) Dla zabezpieczenia w pełni wypoczynku mieszkańców zabrania się trzepania i wykonywania prac remontowych w niedzielę i święta.

### 3)

a) Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych powinno odbywać się z umiarem, tak aby strugi wody z ziemią nie ściekały po ścianie, niszcząc elewację i brudząc położone niżej okna i balkony.

b) Opieka nad trawnikami, kwietnikami, krzewami i drzewami jest obowiązkiem wszystkich mieszkańców osiedla.

c) Zabrania się przechowywania w piwnicach, na balkonach i w mieszkaniach materiałów łatwopalnych, materiałów cuchnących i żrących.

d) Palenie i używanie niezabezpieczonego ognia w piwnicach jest zabronione.

## PRANIE I SUSZENIE

### 1)

a) Z pralek domowych należy korzystać w sposób niezakłócający spokoju sąsiadów. Zabrania się używania pralek w godzinach ciszy tj. od 22:00 do 6:00

b) Z pralni budynku może korzystać każdy użytkownik w kolejności ustalonej przez mieszkańców budynku.

c) Z urządzeniami pralni należy obchodzić się starannie, aby nie dopuszczać do ich nadmiernego zużycia lub uszkodzenia.

- d) W czasie prania, pomieszczenia pralni należy przewietrzyć, aby ściany i sufity nie były narażone na stałą wilgoć.
- e) Po zakończeniu prania pomieszczenia pralni należy sprzątać, urządzenia pozostawić w stanie nadającym się do użytku, a klucz od pralni zwrócić tego samego dnia osobie przechowującej klucze.
- f) W pralni nie wolno prac w celach zarobkowych.
- g) Pranie należy suszyć w specjalnie przeznaczonych do tego pomieszczeniach (suszarnie).
- h) Zabrania się używać pralni i suszarni oraz pomieszczeń dodatkowo przydzielonych niezgodnie z ich przeznaczeniem (m.in. magazynowania ruchomości, maglowania elektrycznego i prasowania, podłączania urządzeń elektrycznych, sporządzania zapraw, przygotowywania uroczystości rodzinnych itp.) bez zgody Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej.

#### PRZEPISY W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA POŻAROWEGO

1)

- a) W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar należy natychmiast zawiadomić telefonicznie straż pożarną i policję wskazując dokładnie miejsce pożaru. Instrukcja przeciwpożarowa dostępna jest na tablicy ogłoszeń. Fałszywe informowanie podlega karze.
- b) Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w przypadku pożaru korytarzy i przejść nie wolno zastawiać meblami, opakowaniami, wózkami dziecięcymi, rowerami, hulajnogami itp. Korytarze i przejścia muszą pozostać w pełni drożne. Za pozostawione przedmioty w ciągach komunikacyjnych, w przypadku ich uszkodzenia, zniszczenia lub kradzieży Zarząd Spółdzielni nie ponosi odpowiedzialności.

#### PRZEPISY W ZAKRESIE WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW BUDYNKÓW

1)

- a) Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla jest wzajemna pomoc i niezakłócanie sobie spokoju.
- b) Dzieci w miarę możliwości powinny się bawić na terenach przeznaczonych do zabaw dziecięcych zgodnie z ich przeznaczeniem i regulaminem użytkowania.
- c) Należy przestrzegać, aby zabawy dzieci nie odbywały się bezpośrednio pod oknami mieszkań, obok śmietników, na klatkach schodowych lub korytarzach piwnic. Za niewłaściwe zachowanie dzieci jak: zakłócenie spokoju mieszkańców, bieganie po klatkach, brudzenie ścian, niszczenia urządzeń instalacji na placach zabaw i w budynkach oraz niszczenie zieleni odpowiedzialni są ich rodzice.
- d) Urządzeń radiowo telewizyjnych nie należy nastawiać zbyt głośno.



e) W godzinach od 22:00 do 6:00 obowiązuje w mieszkaniach cisza. Pod pojęciem „ciszy” rozumie się takie zachowanie mieszkańców, by nie był słyszalnym przez sąsiadów.

2)

a) W domach mieszkalnych wolno trzymać psy i koty, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze przestrzegają wymogów sanitarno-porządkowych.

b) Niedozwolone jest trzymanie jakichkolwiek zwierząt lub ptactwa w piwnicach, na balkonach, jak również w łazienkach i innych pomieszczeniach gospodarczych oraz zabrania się wykładania pożywienia dla zwierząt na klatkach schodowych, przed klatkami i w piwnicach.

c) Psy domowe należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu – spuszczenie ich ze smyczy na terenie osiedla jest niedozwolone i będzie karalne.

d) Właściciel zwierzęcia domowego ma obowiązek uprzątnąć odchody i nieczystości po swoich zwierzętach domowych występujących w miejscach ogólnodostępnych dla mieszkańców osiedla.

3)

a) Nie należy uruchamiać w celach kontrolnych i naprawczych silników, samochodów i motocykli przed budynkami, ze względu na powodowanie hałasu oraz możliwość spowodowania wypadku.

b) Zabrania się przechowywania motorów, skuterów, motorowerów, wózków, hulajnóg i rowerów na klatkach schodowych i w gankach piwnicznych.

c) Wprowadza się zakaz wjazdu i parkowania wszelkich pojazdów mechanicznych na wewnętrznych ulicach osiedlowych, chodnikach, z wyjątkiem pojazdów uprzywilejowanych.

d) W godzinach ciszy (od 22:00 do 06:00) przejeżdżając samochodami i motocyklami ulicami osiedla, należy tak je prowadzić, aby nie powodować nadmiernego hałasu.

4)

O każdym przypadku choroby zakaźnej należy niezwłocznie zawiadomić administrację osiedla lub najbliższą stację sanitarno-epidemiologiczną.

## PRZEPISY RÓŻNE

1)

a) Mieszkańcy winni posiadać klucze do drzwi wejściowych i przestrzegać zamykania drzwi całą dobę.

b) Drzwi do korytarzy piwnicznych winny być zamykane na klucz celem zachowania bezpieczeństwa i porządku.

2

Szafki reklamowe i szyldy na terenie osiedla i na murach domów mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zgody Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej.

3)

Uwagi, życzenia i zażalenia mieszkańców w zakresie pracy administracyjnej osiedla i przestrzegania niniejszego Regulaminu powinny być składane do Rady Nadzorczej lub Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej, a zainteresowani mieszkańcy powinni być zawiadomieni o sposobie rozpatrzenia wniosku w terminie 14 dni od daty jego zgłoszenia.

4)

W stosunku do użytkowników mieszkań nieprzestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu, Zarząd Spółdzielni może stosować upomnienia. W razie uporczywego i złośliwego przekraczania postanowień Regulaminu, Zarząd Spółdzielni może skierować wniosek o ukaranie winnych do Sądu oraz składać wniosek do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze spółdzielni.

5)

Zobowiązuje się administracją osiedla do umieszczenia w gablotach na klatkach schodowych numerów alarmowych: pogotowia ratunkowego, Policji, straży pożarnej, technicznego, gazowego, elektrycznego, wodnokanalizacyjnego, elektrociepłowni, Zarządu i administracji oraz godzin w jakich czynne jest biuro Spółdzielni.

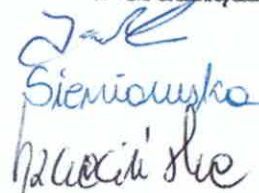
Pełna treść niniejszego Regulaminu znajduje się w administracji SM WZU lub na stronie internetowej [www.sm-wzu.pl](http://www.sm-wzu.pl)

Regulamin zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 02/07/2024 z dnia 20 lipca 2024 r.

Regulamin wchodzi w życie z dniem zatwierdzenia.

Jednocześnie traci moc Regulamin z dnia 21.12.2004r.

**RADA NADZORCZA**  
S.M. WZU  
w Grudziądzu

  
Siemionowska  
Mucini'ska