

**Uchwała Nr 1/2022**  
**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**im. Generała Sikorskiego w Koninie**  
**z dnia 24 stycznia 2022 r.**

**w przedmiocie: uchwalenia Regulaminu porządku domowego w zasobach**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej im. Generała Sikorskiego w Koninie**

**Podstawa prawna:**

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj.- Dz. z 2021 r., poz. 1208 ze zm).
2. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tj. – Dz.U. z 2021, poz. 648 ze zm.).
3. Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Konina uchwalony Uchwałą nr 404 Rady Miasta Konina z dnia 30 września 2020 r. (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego z 07.10.2020r., poz. 7598).
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej im. Gen. Sikorskiego w Koninie uchwalony uchwałą założycieli nr 1/84 z dnia 23.11.1984r., zarejestrowany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000173615 z późniejszymi zmianami.

Rada Nadzorcza na podstawie art. 46 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, art. 1 ust.7 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, § 20 - § 23, § 26 Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Konina, § 109 pkt 11 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Gen. Sikorskiego w Koninie:

**§ 1.**

1. Uchwała Regulamin porządku domowego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej im. Generała Sikorskiego w Koninie.
2. Regulamin o którym mowa w ust. 1, jest załącznikiem do niniejszej Uchwały, stanowiącym jej integralną część.

§ 2.

Traci moc Uchwała Nr 20/2011 z dnia 14 grudnia 2011r. Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Generała Sikorskiego w Koninie w sprawie zmiany Regulaminu użytkowania lokali mieszkalnych i porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Gen. Sikorskiego w Koninie.

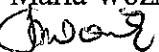
§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej im. Gen. Sikorskiego w Koninie.


§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Maria Woźniak  


Przewodniczący Rady Nadzorczej

Czesław Mazur  


**Regulamin porządku domowego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej im. Generała Sikorskiego w Koninie**

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj.- Dz. z 2021 r., poz. 1208 ze zm).
2. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tj. – Dz.U. z 2021, poz. 648 ze zm.).
3. Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Konina uchwalony Uchwałą nr 404 Rady Miasta Konina z dnia 30 września 2020 r. (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego z 07.10.2020r., poz. 7598).
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej im. Gen. Sikorskiego w Koninie uchwalony uchwałą założycieli nr 1/84 z dnia 23.11.1984r., zarejestrowany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000173615 z późniejszymi zmianami.

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.**

§ 1.

1. Regulamin dotyczy wszystkich lokali, pozostałych pomieszczeń, urządzeń należących do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej im. Gen. Sikorskiego w Koninie.
2. Regulamin określa zasady postępowania Spółdzielni i użytkowników lokali w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej.
3. Regulamin określa warunki ochrony i utrzymania wspólnego mienia spółdzielczego, bezpieczeństwa, konserwacji instalacji technicznych, czystości, estetyki budynków i ich otoczenia oraz zgodnego współżycia użytkowników lokali.
4. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

- 1) Spółdzielni – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową im. Gen. Sikorskiego w Koninie,
- 2) Zarządzie Spółdzielni – rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej im. Gen. Sikorskiego w Koninie,
- 3) Zasobach Spółdzielni - należy przez to rozumieć ogół lokali znajdujących się w budynkach mieszkalnych, pozostałe pomieszczenia i urządzenia wchodzące w skład budynków mieszkalnych lub znajdujące się poza nimi, których istnienie jest niezbędne dla prawidłowego korzystania z lokali, jak również ułatwiające im dostęp do budynków mieszkalnych oraz zapewniające sprawne ich funkcjonowanie oraz administrowanie, które stanowią własność lub współwłasność Spółdzielni.
- 4) Budynku mieszkalnym - należy przez to rozumieć obiekt budowlany, którego co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana dla celów mieszkalnych,
- 5) Lokalu mieszkalnym - należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny,
- 6) Lokalu usługowym – należy przez to rozumieć samodzielny lokal użytkowy,
- 7) Izbie - należy przez to rozumieć pomieszczenie w mieszkaniu oddzielone od innych pomieszczeń stałymi ścianami, o powierzchni (podłogi) nie mniejszej niż 4,00 m<sup>2</sup> z bezpośrednim oświetleniem dziennym, tj. oknem lub oszklonymi drzwiami w ścianie zewnętrznej budynku; za izbę uważa się zarówno pokoje, jak i kuchnię z oknem; kuchnię bez okna spełniające powyższe kryteria; nie uznaje się za izby - bez względu na wielkość powierzchni i sposób oświetlenia - przedpokojów, holi, łazienek, ubikacji, spiżarni, werand, ganków, schowków itp.,
- 8) Pomieszczeniach przynależnych do mieszkania - należy przez to rozumieć pomieszczenia, które bezpośrednio nie przylegają do mieszkania, a są do niego przynależne w szczególności piwnicę,
- 9) Użytkownikowi – rozumie się przez to osobę posiadającą tytuł prawny do danego lokalu.

## § 2.

1. Lokal mieszkalny powinien być używany zgodnie z jego przeznaczeniem tj. na cele mieszkalne.
2. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym jest możliwe, pod warunkiem wcześniejszego uzyskania pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.

*Chęć* 

3. Wszelka działalność, o której mowa w ust. 2, nie może naruszać porządku domowego i spokoju innych użytkowników.

### § 3.

1. Przekazanie lokalu mieszkalnego i użytkowego następuje w formie protokołu zdawczo - odbiorczego.
2. Użytkownik przyjmujący lokal potwierdza własnoręcznym podpisem na protokole, określonym w ust. 1, fakt zapoznania się z treścią niniejszego regulaminu.
3. Użytkownicy lokali są odpowiedzialni za naruszenie postanowień niniejszego regulaminu przez osoby korzystające z lokalu, których prawa reprezentują.
4. Za wszelkie zniszczenia i szkody spowodowane na terenie nieruchomości przez dzieci, odpowiedzialność ponoszą rodzice lub opiekunowie prawni.
5. Właściciele lokali użytkowych ponoszą odpowiedzialność za wszelkie zniszczenia i szkody spowodowane na terenie nieruchomości i wokół niej, przez klientów ich lokali.

### § 4.

1. Budynki mieszkalne i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia - stanowią wspólną własność Spółdzielni.
2. W interesie użytkowników lokali jest otaczanie budynków oraz urządzeń troskliwą opieką i utrzymywanie ich w odpowiednim stanie technicznym i estetycznym. Użytkownicy lokali współdziałają w tym zakresie z Administracją i Zarządem Spółdzielni.

## II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

### § 5.

Do podstawowych obowiązków Spółdzielni należy:

- 1) utrzymywanie sprawnego działania instalacji i urządzeń technicznych, umożliwiającego bezproblemowe i bezpieczne korzystanie z tych instalacji przez użytkowników lokali
- 2) konserwacja urządzeń i instalacji technicznych poprzez systematyczne przeglądy w terminach określonych przepisami prawa,

- 3) utrzymanie porządku, czystości i należytego stanu sanitarno- higienicznego nieruchomości, terenów wokół nieruchomości, jak również elementów małej architektury,
- 4) przegląd i konserwacja urządzeń na placach zabaw, wymiana piasku w piaskownicach w terminach wymaganych przepisami prawa,
- 5) zabezpieczenie oraz systematyczne sprawdzanie tablic rozdzielczych, głównych liczników energetycznych usytuowanych w nieruchomościach Spółdzielni,
- 6) współpraca z firmami zewnętrznymi w zakresie przeglądu i konserwacji terenów zielonych,
- 7) przeprowadzanie obowiązkowej deratyzacji i dezynsekcji w nieruchomościach i na terenie Spółdzielni, zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Konina lub instytucji do tego upoważnionych.
- 8) zapewnienia należytego oświetlenia klatek schodowych, korytarzy oraz innych pomieszczeń i terenów przeznaczonych do wspólnego użytku,
- 9) oznaczenia nieruchomości przez umieszczenie odpowiedniego numeru porządkowego,
- 10) wywieszenia w tablicach ogłoszeniowych informacji dotyczących administracji budynku, pogotowia gazowego, wodno-kanalizacyjnego, energetycznego, Policji, straży pożarnej, straży miejskiej oraz wyciągu z niniejszego Regulaminu.

### III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

#### § 6.

1. Do podstawowych obowiązków użytkowników lokali należy:
  - 1) utrzymywanie zajmowanego lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzeganie niniejszego Regulaminu,
  - 2) dbanie i ochrona przed uszkodzeniem lub dewastacją części wspólnych nieruchomości, zwracanie uwagi na osoby postronne, zgłaszanie do administracji Spółdzielni wszelkich nieprawidłowości w tym zakresie,
  - 3) zamykanie drzwi do piwnic i pomieszczeń wspólnego użytku,

- 15) solidne umocowanie skrzynek i doniczek na kwiaty na balkonach i parapetach oraz zabezpieczenie przed ściekaniem wody na elewację oraz okna i balkony położone poniżej,
- 16) dbanie o instalację kanalizacyjną, poprzez zaniechanie wrzucania do niej odpadów mogących doprowadzić do jej zapchania,
- 17) dbania o instalację wentylacyjną poprzez czyszczenie i nie zaklejanie kratki wentylacyjnych w lokalu,
- 18) uzyskanie zgody od Zarządu na montaż urządzeń klimatyzacyjnych, reklam, szyldów rolet zewnętrznych oraz anten radiowych i telewizyjnych,
- 19) zawiadamianie Spółdzielni o każdej zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu, w terminie 7 dni od jej zaistnienia,
- 20) usuwanie z balkonów śniegu i innych zanieczyszczeń,
- 21) utrzymywanie normatywnej temperatury powietrza w swoich lokalach mieszkalnych na poziomie nie niższym niż 16° C.

#### **IV. OGÓLNE PRZEPISY PORZĄDKOWE I ZASADY ZGODNEGO WSPÓLŻYCIA UŻYTKOWNIKÓW.**

##### **§ 7.**

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są swoim zachowaniem zapewniać zgodne współżycie użytkowników.
2. Użytkownicy korzystający z pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku zobowiązani są do utrzymywania w nich porządku i czystości,

##### **§ 8.**

1. W budynkach mieszkalnych i innych obiektach budowlanych należących do Spółdzielni oraz terenach przyległych do nich, zabronione jest wykonywanie czynności, które mogą spowodować pożar, jego rozprzestrzenianie się, utrudnienia w prowadzeniu działań ratowniczych lub ewakuacyjnych,
2. W celu zapewnienia ochrony przeciwpożarowej zabrania się przechowywania w pomieszczeniach piwnicznych, w obrębie klatek schodowych i korytarzy oraz w innych

*Smey* 

- 4) przestrzeganie na terenie nieruchomości ciszy nocnej od godz. 22:00 do godz. 06:00. Korzystanie z instrumentów muzycznych odbiorników radiowych, urządzeń akustycznych w pozostałym czasie, nie może zakłócać spokoju innym mieszkańcom. Odnosi się to także do trzymania zwierząt domowych, a także organizowanych imprez i uroczystości rodzinnych,
- 5) wykonywanie prac emitujących hałas wyłącznie w dni powszednie (poniedziałek – sobota) w godzinach od 08:00 do 19:00,
- 6) wyprowadzanie zwierząt domowych na smyczy oraz pilnowanie, aby nie załatwiały swoich potrzeb fizjologicznych na klatkach schodowych. W przypadku zanieczyszczenia klatki schodowej i otoczenia budynku, opiekun jest zobowiązany do natychmiastowego uprzątnięcia terenu,
- 7) zgłaszanie do Zarządu zamiaru przystąpienia do prac dot. wszelkich zmian, przebudowy instalacji wodno – kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej oraz prac budowlanych. Prace te mogą być wykonywane po uzyskaniu zgody od Zarządu oraz przez osoby posiadające stosowne uprawnienia, z zastrzeżeniem pkt 5,
- 8) w przypadku stwierdzenia awarii instalacji gazowej lub ulatniania się gazu, należy bezzwłocznie zamknąć zawór odcinający dopływ gazu do lokalu oraz powiadomić odpowiednie służby,
- 9) przestrzeganie zasad bezpieczeństwa i utrzymania instalacji elektrycznej w należyтым stanie,
- 10) udostępnienie lokalu osobom upoważnionym przez Spółdzielnię do wykonywania zgodnie z przepisami prawa, okresowych przeglądów stanu technicznej sprawności budynku i znajdujących się w nich instalacji,
- 11) zachowanie dostępu do pionów wodno – kanalizacyjnych w sposób umożliwiający łatwy demontaż i montaż zaworów odcinających, jak również urządzeń służących do opomiarowania lokalu (wodomierze),
- 12) dbanie o stan techniczny zamontowanych podzielników kosztów centralnego ogrzewania i wodomierzy oraz zgłaszania każdorazowego ich uszkodzenia.
- 13) zgłaszanie do Administracji Spółdzielni zamiaru wymiany, usunięcia, przebudowy punktów grzejnych w lokalu,
- 14) uzyskanie zgody na montaż punktów świetlnych w dodatkowych pomieszczeniach piwnicznych,





pomieszczeniach ogólnie dostępnych, jak również na balkonach i loggiach materiałów łatwopalnych i wybuchowych

3. W związku z zachowaniem i przestrzeganiem przepisów bezpieczeństwa przeciwpożarowego zabrania się montowania krat w ciągach komunikacyjnych,
4. Zabrania się pozostawiania i przechowywania jakichkolwiek przedmiotów w ciągach komunikacyjnych. W przypadku stwierdzenia obecności takich przedmiotów, mogą one zostać zutyliczowane przez Administrację Spółdzielni,
5. Suszarnie należy użytkować zgodnie z przeznaczeniem (tj. suszenie prania). Po zakończeniu użytkowania suszarni, należy każdorazowo skrócić głowicę termostatyczną na pozycję „0”. (Zabrania się przechowywania w suszarniach jakichkolwiek przedmiotów).
6. Wózkownie służą do przechowywania takich przedmiotów jak: wózki, rowery, hulajnogi. W przypadku stwierdzenia obecności innych przedmiotów niż wymienione, mogą one zostać zutyliczowane przez Administrację Spółdzielni,
7. Odpady stałe należy wyrzucać do pojemników znajdujących się na zewnątrz budynku. Zabrania się pozostawiania odpadów poza wyznaczonymi miejscami,
8. Palenie papierosów w częściach wspólnych nieruchomości jest zabronione.
9. Na balkonach zabronione jest korzystanie z grilla węglowego,
10. Zabrania się użytkowania instalacji elektrycznej i gazowej oraz urządzeń niesprawnych technicznie lub w sposób niezgodny z ich przeznaczeniem.
11. W przypadku mechanicznego uszkodzenia, z winy użytkownika, zaworów termostatycznych, podzielników kosztów centralnego ogrzewania oraz zerwanych plomb przy gazomierzach, wodomierzach i licznikach elektrycznych zamontowanych wewnątrz lokalu, użytkownicy ponoszą koszty związane z ich wymianą.

#### § 9.

1. Wszelkie zanieczyszczenia pomieszczeń wspólnego użytku i otoczenia budynku, powstałe podczas remontu wykonywanego we własnym zakresie oraz powstałe przy dostarczaniu mebli, bądź innych przedmiotów, użytkownik zobowiązany jest usunąć niezwłocznie własnym staraniem i na swój koszt.
2. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci, rozlania płynów na klatkach schodowych (i w innych pomieszczeniach wspólnego użytku) użytkownik zobowiązany jest niezwłocznie uprzątnąć zanieczyszczone przez siebie miejsce.

*Handwritten signature and initials*

#### § 10.

1. Zabrania się prowadzenia hodowli zwierząt w budynkach i na terenach niezabudowanych Spółdzielni.
2. Możliwe jest utrzymywanie w lokalu mieszkalnym psów i kotów w ilości nie wskazującej na hodowlę, z zachowaniem przepisów sanitarno-porządkowych.
3. Posiadanie tych zwierząt nie może powodować zagrożenia zdrowia i życia pozostałych mieszkańców, ani zakłócać ich spokoju.
4. Opiekunowie są zobowiązani do powstrzymania się przed wprowadzaniem zwierząt na teren placów zabaw, piaskownic i terenów zielonych objętych zakazem oraz do lokali administracji Spółdzielni.
5. Dokarmianie ptaków jest dopuszczalne w miejscach do tego przeznaczonych np. karmniki.

#### V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

#### § 11.

Przedstawiciele Administracji Spółdzielni mają prawo do wydawania doraźnych poleceń w sprawach dotyczących bezpieczeństwa i ochrony przeciwpożarowej i porządku w budynkach Spółdzielni.

#### § 12.

Uwagi, skargi i wnioski indywidualne w sprawach dotyczących warunków zamieszkiwania na Osiedlu - można kierować na adres siedziby Spółdzielni lub na aktualny adres mailowy Spółdzielni.

#### § 13.

W sprawach nieokreślonych niniejszym regulaminem, a związanych z użytkowaniem lokali mieszkalnych, przestrzeganiem przepisów przeciwpożarowych i sanitarno-porządkowych oraz zasad współżycia społecznego stosowane będą przepisy ogólnie obowiązującego prawa.

§ 14.

Z treścią niniejszego Regulaminu można się zapoznać w Administracji Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni, a wyciąg z Regulaminu zamieszczony zostanie w gablotach informacyjnych na klatkach schodowych budynków mieszkalnych.

§ 15.

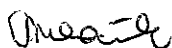
W razie rażącego lub uporczywego wykraczania przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu przez Użytkownika, Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

§ 16.

Traci moc Regulamin użytkowania lokali mieszkalnych i porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Gen Sikorskiego w Koninie uchwalony w dniu 14.12.2011 roku uchwałą Rady Nadzorczej z nr 20/2011.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Maria Woźniak



Przewodniczący Rady Nadzorczej

Czesław Mazur

