

**REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CICHY KĄCIK” WE WROCŁAWIU**

Na podstawie § 50 ust. 1 pkt 30 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Cichy Kącik” uchwała co następuje:

**I. PRZEPISY OGÓLNE.**

**§ 1**

1. Mieszkańcy Spółdzielni obowiązani są przestrzegać ogólnie obowiązujących przepisów prawa, postanowień Statutu oraz Regulaminów wewnętrznych Spółdzielni.
2. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają na celu zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców, ochronę mienia spółdzielczego, utrzymania bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków oraz ich otoczenia.
3. Obsługę mieszkańców i zasobów prowadzą pracownicy Spółdzielni, zwani dalej Administracją.
4. Do przestrzegania postanowień niniejszego Regulaminu obowiązani są wszyscy użytkownicy lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży bez względu na tytuł prawny do tych lokali, właściciele lokali, posiadacze lokatorskiego i własnościowego prawa do lokali, choćby nie byli członkami Spółdzielni oraz najemcy, a także wszystkie osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego – zwani dalej użytkownikami lokali.
5. Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu, za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal, stale lub czasowo w nim przebywające.
6. Użytkownik jest obowiązany korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz w sposób nieutrudniający korzystanie z nieruchomości przez inne osoby.

**II. PRZEPISY DOTYCZĄCE UTRZYMANIA BUDYNKÓW, URZĄDZEŃ, INSTALACJI ORAZ MIESZKAŃ WE WŁAŚCIWYM STANIE TECHNICZNO-EKSPLOATACYJNYM.**

**1. Obowiązki Administracji.**

**§ 2**

Administracja Spółdzielni obowiązana jest do:

- 1) zapewnienia właściwego stanu technicznego i sanitarno-porządkowego budynków oraz ich otoczenia; dotyczy to szczególnie pomieszczeń ogólnego użytku, takich jak: korytarze, klatki schodowe, korytarze piwniczne, strychy, suszarnie, wózkownie, zsypy, place zabaw, piaskownice, osłony śmietnikowe, boksy na rowery itp.,
- 2) zapewnienia mieszkańcom dogodnych dojazdów do budynków i mieszkań,
- 3) zapewnienia wyposażenia budynków w odpowiednie pojemniki do składania odpadów i nieczystości oraz ich opróżniania z zachowaniem wymagań sanitarno-porządkowych,

- 4) przeprowadzania w miarę potrzeb, wymaganych napraw i konserwacji dachów, malowania klatek schodowych, korytarzy i części wspólnych w garażach wielostanowiskowych, zgodnie z przyjętym planem gospodarczym (remontów),
- 5) zapewnienia czystości i porządku przy zachowaniu zasady, że do podstawowych obowiązków Administracji należy:
  - a) sprzątanie podestów, klatek schodowych, korytarzy piwnicznych i garażowych, zsyków, osłon śmietnikowych oraz pomieszczeń ogólnego użytku,
  - b) sprzątanie korytarzy oraz kabin dźwigów,
  - c) sprzątanie chodników, jezdni, gdy należy to do zakresu obowiązków Administracji, zbieranie nieczystości i odpadów z terenów zielonych,
  - d) mycie okien, luksferów i lamperii na klatkach schodowych,
  - e) bieżąca obsługa pomieszczeń zsykowych, zsyków oraz kontenerów, osłon śmietnikowych,
  - f) pielęgnowanie terenów zielonych,
  - g) wywieszanie ogłoszeń i informacji na tablicach oraz w miarę potrzeb ich doręczanie mieszkańcom (euroskrzynki, e-maile),
  - h) usuwanie z chodników śniegu, lodu, zapobieganie powstawaniu gołoledzi poprzez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku,
  - i) usuwanie reklam, ogłoszeń, zawiadomień z bram wejściowych i klatek schodowych oraz innej infrastruktury technicznej, umieszczanych bez zgody Spółdzielni,
  - j) zapewnienie sprawnie działającej instalacji domofonowej.
- 6) Firmy zewnętrzne wykonujące prace w lokalach Użytkowników na zlecenie Administracji, winni okazać na wezwanie Użytkownika stosowny identyfikator lub upoważnienie wydane przez Administrację.
- 7) Administracja zobowiązana jest informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach, np. terminach usunięcia awarii, przeglądu technicznego budynku, przeglądu instalacji gazowej, wentylacji, itp. W tym celu na każdej klatce schodowej budynku powinny być umieszczone tablice informacyjne. Niedopuszczalne jest przyklejanie ogłoszeń oraz informacji do ścian i drzwi wejściowych budynku przez osoby postronne.

## **2. Obowiązki Użytkowników lokali mieszkalnych.**

### **§ 3**

1. Lokal mieszkalny powinien być użytkowany zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. W lokalu mieszkalnym może być wykonywana działalność gospodarcza, po uprzednim zawiadomieniu Zarządu, o ile nie zagraża ona bezpieczeństwu i nie zakłóca spokoju innym Użytkownikom.
3. Szyldy informujące o prowadzonej działalności gospodarczej mogą zostać umieszczone na ścianie budynku, po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni oraz po zawarciu stosownej umowy.
4. Użytkownik lokalu opuszczający czasowo wraz z rodziną mieszkanie, powinien ustanowić opiekuna mieszkania, który w razie awarii będzie mógł udostępnić mieszkanie celem jej usunięcia. Miejsce przebywania Użytkownika lokalu i adres opiekuna oraz numery telefonów kontaktowych powinny być podane na piśmie

w Administracji Spółdzielni. W przypadku braku wskazania powyższych danych Spółdzielni, wszelkie konsekwencje związane ze skutkami możliwych awarii wynikających z powodu trudności w udostępnieniu lokalu, ponosi Użytkownik lokalu.

5. Użytkownicy mieszkań zobowiązani są do przestrzegania przepisów meldunkowych oraz do zgłaszania w siedzibach Administracji wszystkich osób zamieszkałych w danym lokalu.

#### § 4

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany dbać o należyłą konserwację zajmowanego mieszkania i innych przynależnych pomieszczeń oraz stolarki okiennej i drzwiowej, dokonywać bieżących napraw urządzeń technicznych i wyposażenia mieszkania. Naprawy instalacji elektrycznej i gazowej mogą być wykonywane wyłącznie przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia specjalistyczne.
2. Użytkownik lokalu jest obowiązany do dokonywania we własnym zakresie napraw wewnątrz lokalu, w tym do naprawy i wymiany przewodów dopływowych od śrubunku za wodomierzem i odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności, oraz naprawy instalacji elektrycznej do tablicy bezpiecznikowej.
3. W przypadku niedokonania niezbędnych napraw przez członka lub Użytkownika lokalu wynikających ze Statutu, Regulaminu lub umowy, zaliczonych do jego obowiązków, Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu, ma prawo przeprowadzić te naprawy na koszt Użytkownika lokalu.

#### § 5

1. Wszelkie przeróbki w mieszkaniach tj.: montaż lub demontaż ścianek działowych, przebudowa balkonów i loggii, zakładanie krat, rolet w oknach i drzwiach balkonowych, zmiany instalacji centralnego ogrzewania, ciepłej wody, instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni oraz Wydziału Architektury i Zabytków Urzędu Miejskiego i przy zachowaniu obowiązujących przepisów Prawa budowlanego.
2. Użytkownicy lokali zobowiązani są podczas prowadzenia remontu do utrzymywania porządku na częściach wspólnych nieruchomości i niezwłocznego usuwania szkód powstałych z tytułu prowadzonych prac.
3. Wszelkie odpady budowlane oraz gruz, winny być usunięte przez przeprowadzającego remont we własnym zakresie i na własny koszt. Przy większych ilościach odpadów należy zamówić kontener, a jego miejsce ustawienia uzgodnić z Administracją.
4. Opróżnianie mieszkań ze starych mebli i odpadów wielkogabarytowych może odbywać się do kontenerów podstawianych przez Gminę Wrocław. Harmonogram podstawienia kontenerów umieszczany jest przez Administrację na tablicach ogłoszeń. Poza tymi terminami użytkownicy lokali zobowiązani są do wywożenia odpadów do PSZOK we własnym zakresie i na własny koszt.
5. Użytkownicy lokali mają obowiązek zapewnić swobodny dostęp do urządzeń technicznych i pionów instalacyjnych wraz z wodomierzami i zaworem przed wodomierzem, celem usunięcia ich awarii, realizacji planów napraw, wymian i robót

konserwacyjnych oraz wykonania koniecznych kontroli. Pod pojęciem swobodny dostęp rozumie się przygotowanie takiej ilości miejsca, aby była możliwość wykonania planowanych prac z wykorzystaniem niezbędnych urządzeń i narzędzi lub innych przyrządów, oraz montaż niezbędnych materiałów i urządzeń.

6. Obowiązkiem Użytkownika lokalu jest niezwłoczne wykonanie zaleceń pokontrolnych.
7. Użytkownik, który nie udostępnia lub nie wyraża zgody na remont zagospodarowanej przez siebie części wspólnej nieruchomości (np. balkon, loggia, taras, szacht, itp.), finansowanej ze wspólnych środków, zostanie obciążony dodatkowymi kosztami, np. wykonania prac w innym terminie przez inną firmę, dodatkowego montażu rusztowań czy ewentualnych kar nałożonych przez PINB, itp.

## § 6

1. Zabrania się naprawiania we własnym zakresie bezpieczników elektrycznych administracyjnych (na klatkach schodowych, w piwnicach i innych częściach wspólnych nieruchomości). W przypadku stwierdzenia tego rodzaju uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić Administrację.
2. W piwnicach zabrania się samowolnego instalowania osprzętu elektrycznego (oświetlenia, gniazd elektrycznych).
3. Zabrania się dokonywania podłączeń do instalacji elektrycznej budynku, bez zgody Administracji (np. lodówka, zamrażarka, pralka, itp.).
4. Zabrania się ładowania urządzeń elektrycznych, w tym: hulajnóg i rowerów elektrycznych, itp., w częściach wspólnych nieruchomości oraz w komórkach piwnicznych i garażach.

## § 7

W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu w mieszkaniu należy:

- a) natychmiast zamknąć zawór gazu w mieszkaniu,
- b) nie włączać światła ani żadnych urządzeń elektrycznych,
- c) nie zapalać zapalek, itp.,
- d) otworzyć szeroko okna,
- e) zawiadomić Administrację lub Pogotowie Gazowe.

## § 8

Zabrania się wykorzystywania pomieszczeń technicznych budynku w celach gospodarczych, a zwłaszcza składowania tam sprzętów, materiałów łatwopalnych oraz elementów wyposażenia mieszkań, itp.

## § 9

1. Użytkownicy mieszkań winni dbać o utrzymanie właściwego stanu technicznego zaworów termostatycznych i podzielników kosztów centralnego ogrzewania.
2. W okresie jesienno-zimowym Użytkownicy lokali winni:
  - a) zabezpieczyć zajmowane przez siebie lokale przed utratą ciepła poprzez uszczelnianie okien i drzwi,
  - b) zabezpieczyć okienka piwniczne w użytkowanych komórkach w piwnicy,

3. W okresie jesienno-zimowym, Użytkownicy lokali winni unikać nadmiernego wietrzenia lokali, klatek schodowych oraz części wspólnych budynków.

#### § 10

1. Należy dbać o zachowanie sprawności technicznej instalacji domofonowej zgodnie z zasadami eksploatacji tej instalacji.
2. Koszty uszkodzonego aparatu pokrywa Użytkownik lokalu, z uwzględnieniem przepisów dotyczących gwarancji.

#### § 11

1. Z urządzeń dźwigowych należy korzystać zgodnie z obowiązującą instrukcją umieszczoną w każdej kabinie.
2. Zabrania się przewożenia w kabinie dużych mebli, rowerów i innych przedmiotów, które mogłyby spowodować uszkodzenie bądź zanieczyszczenie kabiny.
3. Nie wolno przeciążać dźwigu ponad dopuszczalne obciążenie.
4. Za spowodowanie szkody odpowiada materialnie osoba korzystająca w danym momencie z dźwigu.
5. W kabinie należy zachować czystość. Jeżeli Użytkownik zanieczyścił kabinę winien, uprzątnąć zanieczyszczenie.
6. W kabinie zabrania się palenia wyrobów tytoniowych i innych substancji oraz papierosów elektronicznych.

#### § 12

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta, jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, pracownicy Administracji mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariuszy Policji, a gdy wymaga to pomocy Staży Pożarnej – także przy jej udziale.
2. O awariach urządzeń i instalacji w mieszkaniach należy niezwłocznie zawiadomić Administrację lub Pogotowie techniczne po godzinach pracy Administracji, w przeciwnym razie Użytkownik mieszkania ponosi odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą powstać w jego mieszkaniu lub sąsiednich lokalach.
3. Pracownicy Administracji są uprawnieni do kontrolowania urządzeń i instalacji w lokalach mieszkalnych i użytkowych.

#### § 13

W szczególnie uzasadnionych przypadkach, na wezwanie Administracji, Użytkownik mieszkania obowiązany jest umożliwić wejście do mieszkania pracownikom Administracji, w celu skontrolowania stanu urządzeń wewnętrznych i ogólnego stanu mieszkania. Obowiązek ten obejmuje również udostępnienie mieszkania celem przeprowadzenia napraw i usunięcia awarii, np.: gazowej, wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, itp. (zgodnie z treścią art. 6<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

## § 14

1. Zabrania się samowolnego wchodzenia na dach budynku przez Użytkowników lokali i udostępniania wejścia na dach innym osobom, np.: przedstawicielom firm oferujących montaż wszelkiego rodzaju urządzeń technicznych. Zabrania się montażu na dachu i elewacji budynku zarówno przez Użytkowników lokali, jak i osób działających na ich zlecenie, wszelkich urządzeń technicznych takich jak: klimatyzatory, rolety zewnętrzne i antywłamaniowe, markizy i zadaszenia, monitoring wizyjny, przewody elektryczne lub telekomunikacyjne, anteny radiowe, telewizyjne, satelitarne, krótkofalarskie, anteny i urządzenia radiokomunikacyjne, a także suszarek do suszenia bielizny, doniczek i kwietników.
2. Instalacja wszelkich urządzeń na dachu, elewacji budynku lub innych częściach wspólnych, może odbywać się jedynie w szczególnych przypadkach, za zgodą Zarządu Spółdzielni, na pisemny wniosek zainteresowanego, po uzyskaniu przez wnioskodawcę pisemnej zgody wszystkich współwłaścicieli nieruchomości oraz po przedłożeniu:
  - a) informacji o sposobie i miejscu zainstalowania urządzeń i przewodów,
  - b) projektu technicznego konstrukcji,
  - c) opinii rzeczoznawców odpowiednich specjalności, zwłaszcza dotyczących oddziaływania projektowanej instalacji na istniejące wyposażenie budynku, w tym niepowodowanie zakłóceń elektromagnetycznych i nadmiernej emisji hałasu oraz niepogorszenie istniejącej ochrony odgromowej,
  - d) informacji o sposobie zabezpieczenia elementów budynku (np. pokrycie dachu, elewacja) przed uszkodzeniami w trakcie prac związanych z zainstalowaniem, a następnie w trakcie dokonywania w przyszłości bieżącej konserwacji, napraw lub wymiany części urządzeń i związanych z nimi instalacji,
  - e) informacji o konieczności lub braku konieczności postępowania przed organem budowlanym zarówno przed, jak i w trakcie prowadzenia robót oraz po ich zakończeniu.
3. W przypadku skierowania do Zarządu Spółdzielni wniosku o zgodę na montaż anteny satelitarnej oprócz spełnienia warunków opisanych w ust. 2 należy dodatkowo wykazać:
  - a) brak możliwości otrzymania określonego programu w lokalu za pośrednictwem istniejącej instalacji w budynku,
  - b) odporność instalacji antenowej na żywioły, w tym na intensywne opady atmosferyczne, wichury, oblodzenie, itp.
4. Montaż jakichkolwiek urządzeń na ścianach zewnętrznych budynku wymaga uprzedniej zgody Zarządu Spółdzielni.
5. W przypadku naruszenia powyższych warunków, Administracja Osiedla, po uprzednim skierowaniu wezwania do Użytkownika, we własnym zakresie usunie bezprawnie zamontowane urządzenia na koszt ich Użytkownika, a nadto obciąży Użytkownika kosztami wynikającymi z ewentualnych szkód spowodowanych bezprawnym montażem urządzeń.

### III. PRZEPISY DOTYCZĄCE HIGIENY I ESTETYKI OSIEDLA (BUDYNKU) I OTOCZENIA.

#### § 15

1. Wszyscy mieszkańcy winni zachować czystość na klatkach schodowych, korytarzach, strychach, w piwnicach i w pomieszczeniach wspólnego użytku oraz wokół budynków.
2. Nie wolno wyrzucać przez okno śmieci, niedopałków papierosów, itp., wykładać na parapetach okien i balkonach pożywienia dla ptactwa oraz przechowywać na balkonach i oknach rzeczy naruszających (szpecących) estetykę budynku.
3. Śmieci i odpady należy wynosić do pojemników segregacji odpadów usytuowanych na terenie Spółdzielni. Zabrania się pozostawiania worków ze śmieciami na częściach wspólnych nieruchomości. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, Użytkownik obowiązany jest niezwłocznie uprzątnąć zanieczyszczone miejsca.
4. Użytkownicy lokali zobowiązani są do segregacji odpadów zgodnie z Uchwałą nr LXVIII/1769/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 25 maja 2023 r., oraz ustawą z dnia 13 września 1996 r., *o utrzymaniu czystości i porządku w gminach*.
5. Do muszli klozetowych nie wolno wrzucać śmieci, obierzyn i zwiędłych kwiatów, kości, dużej ilości papieru toaletowego, środków higieny osobistej i opatrunkowych, patyczków higienicznych, nawilżanych chusteczek, papierowych ręczników, żwirku dla zwierząt, substancji palnych i wybuchowych, lekarstw, farb, chemikaliów, itp. odpadów, mogących spowodować zapchanie przewodów kanalizacyjnych.
6. Do zsyków na śmieci nie wolno wrzucać przedmiotów mogących spowodować ich zatkanie. Zabrania się również wrzucania do zsyków po godz. 22-iej przedmiotów powodujących hałas. Do zsyków należy wrzucać tylko odpady zmieszane (pozostałości po segregacji).
7. Zabrania się zastawiania części wspólnych budynków takich jak: klatki schodowe, korytarze, piwnice i przejścia strychowe, elementami wyposażenia mieszkań, sprzętami rtv, agd, rowerami, hulajnogami, wózkami, kwietnikami, armaturą sanitarną oraz opakowaniami po nich. Brak reakcji na ich usunięcie może być podstawą do powiadomienia Straży Pożarnej lub Straży Miejskiej.
8. Materiały używane do remontu mieszkań i piwnic należy składować w remontowanych pomieszczeniach, zaś materiały odpadowe i gruz winny być składowane w specjalnie zamówionych na ten cel kontenerach, na koszt Użytkownika lokalu. Zabronione jest wyrzucanie i składowanie gruzu i odpadów na terenie budynku lub w jego otoczeniu.
9. Zakaz palenia wyrobów tytoniowych i innych substancji oraz papierosów elektronicznych obowiązuje w klatkach schodowych, windach, piwnicach, strychach, na balkonach i loggiach.
10. Zabrania się spożywania napojów alkoholowych oraz innych środków odurzających w częściach wspólnych budynku.
11. Zabrania się zajmowania piwnic i części wspólnych jako miejsc spotkań i nocowania.
12. W przypadku uporczywego przetrzymywania odpadów, materiałów używanych do remontu mieszkań, a także mebli, opakowań, materiałów wtórnych, żrących, cuchnących, łatwopalnych, itp., Administracja ma prawo do usunięcia tych rzeczy

na koszt ich właścicieli po uprzednim wezwaniu do ich usunięcia, bez możliwości dochodzenia przez nich odszkodowania.

#### § 16

Trzepanie dywanów, pochłaniaczy odkurzaczy i innych przedmiotów, może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych, w godzinach od 9.00 do 19.00. Zabrania się trzepania dywanów, pochłaniaczy odkurzaczy, pościeli, ubrań, itp., przez balkony, loggie, na klatkach schodowych i w oknach.

#### § 17

1. Skrzynki balkonowe należy mocować tylko od wewnętrznej strony balkonu.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych powinno się odbywać tak, aby woda wypływająca z doniczek nie ściekała po ścianie niszcząc elewację i zanieczyszczając położone niżej okna i balkony.
3. Balkony, loggie i zewnętrzna stolarka, mogą być malowane tylko na kolor zgodny z aktualną kolorystyką całego budynku. Wymiana stolarki zewnętrznej winna być uzgodniona wcześniej z Administracją oraz z zachowaniem dotychczasowych wymiarów, kolorystyki i podziału okien.
4. Niedopuszczalne jest przechowywanie na balkonach, loggiach i tarasach przedmiotów szpecących wygląd budynku oraz wywieszanie bielizny powyżej linii balustrad.
5. Zabrania się rozpalania ognisk i grillowania na loggiach i balkonach oraz na terenie bezpośredniego otoczenia budynku, a także w innych miejscach, w których takie działania będą uciążliwe dla pozostałych Użytkowników lokali.

#### § 18

Użytkownicy lokali winni dbać o tereny zielone, nie zadeptywać trawników, nie niszczyć drzew i krzewów. Należy zwracać uwagę na przejawy niszczenia zieleni i w miarę możliwości przeciwdziałać takim zjawiskom. Zabrania się samowolnego sadzenia oraz wycinania drzew i krzewów.

### IV. PRANIE I SUSZENIE BIELIZNY.

#### § 19

1. Z pralek automatycznych należy korzystać w sposób niezakłócający spokoju sąsiadów. Zabrania się używania pralek w godzinach od 22.00 do 6.00.
2. Pranie można suszyć w specjalnie na ten cel przeznaczonych pomieszczeniach (suszarniach).
3. Suszarnia nie może być wykorzystywana do innych celów niż suszenie prania, a w szczególności do składowania i przechowywania jakichkolwiek przedmiotów i urządzeń.
4. Po każdorazowym zakończeniu suszenia należy bezwzględnie ograniczyć ogrzewanie suszarni do niezbędnego minimum oraz należy zamknąć pomieszczenie na klucz.
5. W suszarni zabrania się pozostawiania bez nadzoru otwartych okien.



## **V. BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE**

### **§ 20**

1. Na strychach budynków i pomieszczeniach wspólnego użytku nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, śmieci i materiałów wtórnych. Korytarzy i przejść na strychach oraz korytarzy piwnicznych nie wolno zastawiać meblami, opakowaniami, wózkami, rowerami, materiałami wtórnymi lub innymi przedmiotami, utrudniającymi swobodne poruszanie się, niezbędne w przypadku zaistnienia pożaru.
2. W piwnicach budynków zabrania się przechowywania: motocykli, hulajnóg i rowerów elektrycznych, itp. pojazdów oraz pojemników z płynami i materiałami łatwopalnymi, żrącymi, cuchnącymi, materiałów wybuchowych, butli z gazem, akumulatorów oraz innych materiałów stwarzających groźbę wybuchu lub pożaru.
3. W komórce lokatorskiej należy utrzymać porządek i czystość. Zbędne lub zużyte przedmioty domowe należy usunąć we własnym zakresie.
4. Palenie tytoniu i innych substancji oraz używanie ognia w piwnicach i częściach wspólnych nieruchomości jest zabronione.
5. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną.
6. Zabrania się samowolnej wymiany zamków (kłódek) do pomieszczeń ogólnego użytku.
7. Zabrania się bezpodstawnie uruchamiać klapy dymowe na klatkach schodowych.

## **V. PRZEPISY DOTYCZĄCE KSZTAŁTOWANIA WŁAŚCIWYCH STOSUNKÓW SĄSIEDZKICH W MIEJSCU ZAMIESZKANIA**

### **§ 21**

Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców Osiedla (budynku) jest wzajemny szacunek, pomoc i poszanowanie spokoju.

### **§ 22**

Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci (np. brudzenie ścian, hałasowanie, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni) i ich bezpieczeństwo odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie.

### **§ 23**

1. Na terenie Osiedla oraz w budynkach, w godzinach od 22.00 do 6.00 obowiązuje cisza nocna.
2. Przeprowadzanie hałaśliwych prac remontowych w mieszkaniach (np. używanie wiertarki, młotka, itp.) może odbywać się za wyjątkiem niedziel i świąt w godzinach od 8.00 do 19.00. Prace remontowe należy organizować w taki sposób, by nadmiernie nie przedłużały się w czasie. Wskazane jest poinformowanie sąsiadów o zamiarze prowadzenia prac remontowych, które mogą zakłócać warunki zamieszkiwania.

#### § 24

1. Użytkownikom lokali zabrania się posiadania i hodowli w swoim lokalu mieszkalnym zwierząt domowych różnych gatunków, w ilości większej niż dwie sztuki. Trzymanie w mieszkaniu zwierząt jest ponadto dopuszczalne tylko wtedy, gdy te nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju pozostałym Użytkownikom budynku, a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych.
2. Zgodnie z obowiązującymi przepisami psy należy wyprowadzać w kagańcu i na smyczy. Niedopuszczalne jest wypuszczanie psów bez opieki.
3. Właściciel psa winien zadbać o niezanieczyszczanie terenów przydomowych oraz ma bezwzględny obowiązek uprzątnąć nieczystości po swoim psie. Niedopuszczalne jest wprowadzanie zwierząt domowych do piaskownic.
4. Za wszystkie szkody spowodowane przez zwierzęta w budynku i jego otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych, odpowiadają ich posiadacze.
5. O każdym przypadku choroby zakaźnej u zwierząt lub jej podejrzeniu, należy niezwłocznie zawiadomić właściwą stację sanitarno-epidemiologiczną i Administrację Osiedla.
6. Zabrania się dokarmiania zwierząt w piwnicach, na klatkach schodowych, loggiach, balkonach, parapetach oraz na terenach bezpośrednio przyległych do budynków.

#### § 25

1. Drogi znajdujące się przy budynkach oraz położone przy nich tereny takie jak: utwardzone ścieżki, piaskownice oraz ławki i sprzęty do zabaw dla dzieci, trawniki, drzewa i krzewy wraz z drogami wewnętrznymi – znajdują się pod zarządem Administracji.
2. Na drogi i dojazdy, o których mowa wyżej, mają prawo wjeżdżać tylko te samochody dostawcze, które zaopatrują w towar istniejące przy nich lokale. Po wyładowaniu towaru, samochody te zobowiązane są natychmiast drogę opuścić, aby umożliwić ruch pieszy oraz wjazd innym pojazdom zaopatrującym lokale.
3. Parkowanie samochodów i motocykli jest dopuszczalne w miejscach wyznaczonych przez Administrację. Jeśli takich miejsc nie wyznaczono, pojazdy wolno parkować zgodnie z obowiązującymi przepisami Kodeksu drogowego.
4. W nieruchomości posiadającej możliwość wjazdu pojazdami osoby, które posiadają tytuł prawny do lokali położonych w tej nieruchomości, mogą zakupić piloty lub klucze do zapór, umożliwiające wjazd pojazdów. Użytkownikom danego lokalu przysługuje prawo zakupu tylko jednego pilota lub klucza oraz parkowania tylko jednego pojazdu.
5. Zabrania się na terenie Osiedla jeżdżenia po chodnikach pojazdami mechanicznymi.
6. Nie wolno przeprowadzać napraw i uruchamiać pojazdów mechanicznych w celach kontrolnych przed budynkami, ze względu na możliwość zatrucia spalinami, hałas oraz możliwość wypadku.
7. Zakazuje się zanieczyszczania drogi wewnętrznej i miejsc parkingowych przez mycie pojazdów lub ich naprawę.

8. Zabrania się długotrwałego parkowania na terenach Spółdzielni pojazdów nieużywanych lub wycofanych z ruchu drogowego, pod rygorem ich usunięcia na koszt właściciela.
9. Zabrania się parkowania na terenach Spółdzielni pojazdów o masie całkowitej powyżej 3,5 tony oraz przyczep.
10. Wjazd na tereny Spółdzielni z ograniczonym wjazdem, poprzez szlaban lub słupek hydrauliczny, bramę automatyczną (zwanymi dalej blokadami), może się odbywać wg niżej wymienionych zasad:
  - a) należy zatrzymać pojazd przed blokadą tak, aby mieć ją w polu widzenia,
  - b) otwarcie blokady następuje po włączeniu sygnału, który umożliwia jej otwarcie,
  - c) należy upewnić się, że blokada zakończyła swoją pracę i można bezpiecznie rozpocząć przejazd,
  - d) przejazd jest możliwy tylko przy zielonym świetle na semaforze/urządzeniu lub kiedy lampa ostrzegawcza przestanie migać,
  - e) niezwłocznie (w ciągu 10 sekund) po całkowitym otwarciu blokady należy dokonać manewru wjazdu lub wyjazdu „na” lub „z” terenu Spółdzielni,
  - f) blokada samoczynnie zamknie się po zaprogramowanym czasie,
  - g) zabrania się wjeżdżania lub wyjeżdżania pojazdem w trakcie pracy blokady,
  - h) zabrania się wjeżdżania lub wyjeżdżania dwóch lub więcej pojazdów jednego za drugim,
  - i) zabrania się manewrowania i zatrzymywania się pojazdem w bezpośrednim sąsiedztwie blokady,
  - j) podczas przejazdu należy zachować szczególną ostrożność,
  - k) w przypadku zaobserwowania nieprawidłowej pracy blokady należy zgłosić ten fakt do Administracji,
  - l) w przypadku kolizji z blokadą należy zgłosić się niezwłocznie do Administracji.

#### § 26

1. Należy zwracać uwagę, by na korytarzach, klatkach schodowych i w piwnicach nie przebywały osoby postronne bez określonego uzasadnienia. Należy przeciwdziałać możliwym kradzieżom i dewastacjom. W tym celu uprasza się o nieudostępnianie kluczy, breloków, kodów wejściowych do budynku osobom postronnym.
2. Użytkownicy lokali obowiązkowo powinni zamykać drzwi bram wejściowych wyposażonych w domofony i zamykać drzwi wejściowe do piwnic.
3. Nie wolno blokować przycisków oświetleniowych na klatkach schodowych.
4. O zauważonych niezidentyfikowanych paczkach, pakunkach, zawiniątkach, itp., przedmiotach, należy niezwłocznie zawiadomić Policję i Administrację.
5. Należy przestrzegać ogólnych zasad bezpieczeństwa ogłaszanych przez Spółdzielnię, Policję, Straż Pożarną i inne organy.

## VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

#### § 27

1. Rada Osiedla przyjmuje członków w sprawach dotyczących Osiedla w ramach prowadzonych dyżurów, których wykaz znajduje się na stronie internetowej Spółdzielni i na tablicach informacyjnych w budynkach.

2. Uwagi, wnioski, zażalenia i skargi mieszkańców Osiedla (budynku) w sprawie nieprzestrzegania zasad niniejszego Regulaminu, mogą być składane ustnie lub na piśmie do Zarządu Spółdzielni lub Administracji.
3. W sprawie wniosków, skarg i zażaleń, członkowie Zarządu Spółdzielni przyjmują zainteresowane osoby w każdy czwartek w godzinach od 13.00 do 17.00.
4. Skargi i zażalenia powinny być rozpatrzone przez Zarząd Spółdzielni, a zainteresowany powinien być zawiadomiony o sposobie rozpatrzenia jego sprawy.
5. W pierwszy czwartek miesiąca w godzinach od 16.00 do 17.00 wnioski, skargi i zażalenia przyjmuje Przewodniczący Rady Nadzorczej w siedzibie Spółdzielni.
6. W razie uporczywego przekraczania postanowień niniejszego Regulaminu, Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów.

#### § 28

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie przepisy obowiązującego prawa, postanowienia Statutu i innych Regulaminów Spółdzielni.

#### § 29

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26 lutego 2025r. i obowiązuje od dnia 1 marca 2025r.
2. Z datą wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Cichy Kącik” we Wrocławiu uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 28 stycznia 2016 r.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

Sekretarz Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej „CICHY KĄCIK”  
  
mgr Katarzyna Paja

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej „CICHY KĄCIK”  
  
dr hab. inż. Stanisław Piesiak