



REGULAMIN

PORZĄDKU DOMOWEGO, ZASAD WSPÓLNEGO ZAMIESZKIWANIA I UŻYWANIA LOKALI W ZASOBACH ELBLĄSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SIELANKA”

SPIS TREŚCI

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI ORAZ UŻYTKOWNIKÓW LOKALI	3
III. ZASADY UTRZYMANIA PORZĄDKU W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI	4
IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE	10

PODSTAWA OPRACOWANIA:

- Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu aktualnie obowiązującym.
- Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze w brzmieniu aktualnie obowiązującym.
- Ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali w brzmieniu aktualnie obowiązującym.
- Statut Elbląskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Sielanka”.

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Postanowienia zawarte w Regulaminie mają na celu zapewnienie ochrony mienia spółdzielczego, utrzymanie estetyki budynków i ich otoczenia oraz unormowanie podziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnią, a osobami zamieszkującymi w budynkach Spółdzielni.

ROZDZIAŁ II

OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI ORAZ UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§ 2

Do obowiązków Spółdzielni należy:

- 1) dbałość o właściwy stan techniczny, użytkowy i sanitarny budynków spółdzielczych i ich otoczenia,
- 2) utrzymanie czystości i estetyki klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, pomieszczeń wspólnego użytku, wind, zsypów, elewacji budynków, placów zabaw, zieleńców, chodników, dojść i innych elementów obiektów ogólnego użytku,
- 3) zabezpieczenie sprawnego funkcjonowania wszelkich instalacji i urządzeń, stanowiących stałe wyposażenie budynków spółdzielczych,
- 4) wyposażenie budynków w zasobach Spółdzielni w odpowiednie pojemniki do składowania odpadów, zgodnie z miejscowym prawem gospodarowania odpadami komunalnymi.
- 5) zapewnienie dogodnych i bezpiecznych dojść do budynków i lokali spółdzielczych,
- 6) zapewnienie oświetlenia wejść do budynków, klatek schodowych i korytarzy piwnicznych i pomieszczeń wspólnych, systematyczne prowadzenie dezynfekcji zsypów, komór zsypowych oraz w razie potrzeby, dezynsekcji i deratyzacji pomieszczeń części wspólnych budynków,

- 7) oznakowanie budynków w zasobach Spółdzielni przez umieszczenie numerów adresowych i nazw ulic zgodnie z przepisami prawa administracyjnego, oraz prawidłowe oznakowanie dróg osiedlowych, parkingów zgodnie z przepisami prawa o ruchu drogowym,
- 8) utrzymanie we właściwym stanie technicznym drzwi wejściowych do budynku oraz okien w klatkach schodowych i w pomieszczeniach ogólnego użytku,
- 9) zapewnienie właściwej informacji o funkcjonowaniu administracji, organów samorządowych Spółdzielni, telefonach alarmowych i służb komunalnych.

§ 3

Do obowiązków użytkowników lokali należy:

- 1) utrzymanie w należyтым stanie technicznym lokali, dbałość o ich należyłą konserwację, dokonywanie napraw i konserwacji, stosownie do zasad określonych regulaminem dotyczącym napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń z członkami zwalnającymi lokale,
- 2) dbałość o czystość i porządek w budynkach mieszkalnych i ich otoczeniu,
- 3) zachowanie spokoju dziennego, ciszy nocnej od godziny 22⁰⁰ do 6⁰⁰ i poszanowanie dla powszechnie akceptowanych obyczajów,
- 4) zgłaszanie do Spółdzielni wszystkich zauważonych nieprawidłowości mających wpływ na bezpieczeństwo lokali i eksploatację budynków i terenów przyległych.
- 5) udostępnienie lokalu bądź pomieszczenia piwnicznego przynależnego do lokalu mieszkalnego w związku z przeglądami lub remontami budynków oraz w celu wykonania koniecznych napraw związanych z modernizacją, przebudową lub usuwaniem awarii,
- 6) przestrzeganie zasad współżycia społecznego.

ROZDZIAŁ III

ZASADY UTRZYMANIA PORZĄDKU W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI

§ 4

1. Do obowiązków użytkowników lokali należy przestrzeganie czystości w klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, windach oraz w pomieszczeniach wspólnego użytku i na terenach Spółdzielni.
2. Oczyszczanie wycieraczki wyłożonej przed wejściem do lokalu należy do obowiązków użytkowników lokali mieszkalnych.
3. Trzepanie dywanów, pościeli i odzieży, może odbywać się w miejscach do tego przeznaczonych w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰.
4. Plakatowanie, wywieszanie informacji, ogłoszeń, reklam, ofert itp. w budynkach Spółdzielni może odbywać się tylko za zgodą i na warunkach określonych przez Spółdzielnię.
5. Zabrania się wyrzucania reklam na klatkę schodową.

6. Prace uciążliwe lub wywołujące nadmierny hałas np. wiercenie otworów, szlifowanie, kucie itp. mogą być wykonywane w dni powszednie w godzinach **od 8⁰⁰ do 19⁰⁰**. Użytkownik lokalu, w którym wykonywane będą prace uciążliwe lub wywołujące nadmierny hałas zobowiązany jest do powiadomienia o terminie i godzinach prowadzenia prac pozostałych użytkowników lokali danej klatki schodowej budynku osobiście lub w formie ogłoszenia na klatce schodowej.
7. Wykorzystanie lokalu mieszkalnego, pomieszczenia przynależnego lub pomieszczenia wspólnego na prowadzenie działalności gospodarczej wymaga pisemnej zgody Spółdzielni.
8. Nieczystości pochodzące z gospodarstw domowych należy wyrzucać do pojemników lub zsypów specjalnie do tego przeznaczonych z uwzględnieniem obowiązujących zasad segregacji odpadów, w taki sposób, aby nie zanieczyszczać otoczenia pojemników (zsypów) i obudów na pojemniki. W przypadku odpadów budowlanych czy niebezpiecznych osoba je wytwarzająca lub chcąc się ich pozbyć uczyni to na własny koszt, zgodnie z miejscowym prawem gospodarowania odpadami
9. Zabrania się wyrzucania jakichkolwiek przedmiotów i odpadów, w tym niedopałków papierosów i żywności przez okna, balkony i loggie budynków.
10. Skrzynki na kwiaty, doniczki, umieszczone na zewnętrznych parapetach okien lub na balustradach wymagają bieżącego sprawdzania bezpieczeństwa ich umocowania.
11. Podlewanie kwiatów i innych roślin powinno odbywać się w sposób nie powodujący niszczenia elewacji i nie wyrządzający szkody użytkownikom innych lokali.
12. Bielizna i odzież suszona na balkonach i loggiach powinna być wywieszona poniżej linii balustrady balkonu lub loggii oraz nie może powodować spływania na zewnątrz wody.
13. Trzymanie w lokalach mieszkalnych zwierząt domowych jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie zagrażają bezpieczeństwu i zdrowiu użytkowników innych lokali, nie zakłócają spokoju, nie zanieczyszczają otoczenia, nie utrudniają innym lokatorom korzystania z innych lokali zgodnie z ich przeznaczeniem, a ich właściciele są w stanie zapewnić zwierzętom właściwą opiekę, przestrzegając wymogi sanitarne i obowiązujące przepisy w tym zakresie, a w szczególności:
 - a) zachowanie należytych środków ostrożności przez prowadzenie psa wyłącznie na smyczy, a psa agresywnego również w kagańcu. Zwolnienie psa ze smyczy jest dozwolone jedynie w miejscach mało uczęszczanych przez ludzi oraz pod warunkiem, że pies ma założony kaganiec i opiekun psa zachowuje pełną kontrolę nad zachowaniem psa,
 - b) uzyskanie zezwolenia na utrzymywanie psa rasy uznawanej za agresywną,
 - c) sprzątanie po psie zanieczyszczeń (odchodów, potrzeb fizjologicznych),
14. Właściciele zwierząt domowych ponoszą pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody spowodowane przez te zwierzęta.
15. Niedopuszczalne jest wystawianie pokarmu dla zwierząt na klatkach schodowych, w korytarzach piwnicznych, pomieszczeniach wspólnych, przynależnych do lokalu mieszkalnego oraz w najbliższym otoczeniu budynków, dokarmianie ptaków na parapetach okien, balkonach i loggiach.

16. Niedopuszczalne jest przebywanie zwierząt na placach zabaw dla dzieci, boiskach sportowych, siłowniach plenerowych, a w szczególności w piaskownikach.
17. Obowiązkiem osób utrzymujących zwierzęta jest ich utrzymywanie w sposób zapewniający ochronę przed wszelkimi zagrożeniami i uciążliwościami dla użytkowników innych lokali oraz zapobieganie zanieczyszczeniu terenów wspólnego użytku.
18. Zasady dotyczące użytkowania ogródków przydomowych określa regulamin uchwalony przez Zarząd Spółdzielni.
19. **Zasady dotyczące korzystania z miejsc postojowych w poszczególnych nieruchomościach:**

1. Wjazd i parkowanie

- a) parkingi przeznaczone są do parkowania pojazdów użytkowanych przez mieszkańców osiedla, w którym zamieszkują,
- b) parking nie może służyć do prowadzenia działalności gospodarczej (np. handlu, napraw itp.)
- c) osobami uprawnionymi do wjazdu i parkowania na terenie osiedla są użytkownicy lokali mieszkalnych wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi bądź ich odwiedzającymi,
- d) osobami uprawnionymi wyłącznie do wjazdu na teren osiedla są użytkownicy garaży, osoby/podmioty które mają zawartą umowę zobowiązującą do ustanowienia służebności gruntowej oraz najemcy lokali użytkowych,
- e) parkowanie pojazdów dozwolone jest wyłącznie w miejscach do tego celu przeznaczonych,
- f) pojazdy znajdujące się na terenie osiedla muszą być zarejestrowane i ubezpieczone.
- g) należy stosować się do znaków drogowych ustawionych na terenie osiedla. Krótkotrwale parkowanie w innych miejscach dopuszczalne jest wyłącznie w szczególnych okolicznościach jak na przykład w celu załadunku lub rozładunku pojazdu,
- h) przyporządkowanie miejsca parkingowego do konkretnego lokalu lub pojazdu, jest możliwa tylko w przypadku, gdzie ilość użytkowników lokali mieszkalnych posiadających pojazd jest równa lub mniejsza od ilości miejsc postojowych na parkingu w danym osiedlu,
- i) w przypadku, gdy w osiedlu znajdują się lokale usługowe, dopuszcza się krótkotrwale parkowanie pojazdów na osiedlu wyłącznie na czas dostawy towarów,
- j) użytkownik pojazdu ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody spowodowane przez pojazd lub powstałe w związku z korzystaniem z miejsca parkingowego, w szczególności z tytułu zanieczyszczenia powierzchni parkingu na skutek wycieku płynów z pojazdu (wyciek oleju, płynu hamulcowego, płynu chłodniczego, itp.),

2. Korzystanie z miejsc postojowych zorganizowanych.

- a) organizacją miejsc postojowych zorganizowanych na terenie nieruchomości zajmuje się Spółdzielnia,
- b) na wniosek mieszkańców nieruchomości wprowadza się odpowiednią organizację miejsc postojowych, a zasady korzystania z indywidualnego miejsca postojowego określa umowa zawarta pomiędzy Spółdzielnią, a użytkownikiem miejsca postojowego,
- c) miejsca postojowe nie są przeznaczone do parkowania samochodów o masie całkowitej przekraczającej 3,5 tony, samochodów o gabarytach przekraczających wymiary typowe dla

aut osobowych, o ile ich parkowanie utrudniałoby ponad przeciętną miarę korzystanie z miejsc postojowych przez innych użytkowników.

3. Miejsca postojowe wyposażone w blokady parkingowe – finansowane z funduszu remontowego Spółdzielni.

- a) miejsca postojowe z blokadami parkingowymi przydziela się użytkownikom lokali i zamieszkałym z nimi osobom, na czas korzystania z mieszkań w danej nieruchomości,
- b) posiadacze kilku samochodów w jednym lokalu mają prawo do jednego miejsca postojowego,
- c) zakup i montaż blokad wykonywany jest i finansowany z funduszu remontowego Spółdzielni,
- d) konserwacja i naprawa blokad spoczywa na Spółdzielni,
- e) blokady parkingowe wyposażone są w jednolite zamki, do których użytkownicy lokali mieszkalnych w danej nieruchomości otrzymują po jednym kluczu,
- f) użytkownik po zwolnieniu miejsca postojowego zostawia blokadę w pozycji stojącej, zamyka na klucz,
- g) nie dopuszcza się przerabiania systemu zamknięcia blokad oraz przekazywania klucza osobom nieuprawnionym.

4. Miejsca postojowe wyposażone w blokady finansowane przez użytkowników miejsc blokowanych.

- a) indywidualne miejsca postojowe z blokadą parkingową przydziela się na czas posiadania i używania samochodu użytkownikowi lokalu i zamieszkałym z nim osobom oraz na czas korzystania z mieszkania w danej nieruchomości, zasady realizacji i finansowania wymagają zawarcia oddzielnych umów pomiędzy stronami.
- b) zasady korzystania z miejsc postojowych obowiązują tak długo, dopóki liczba miejsc postojowych udostępnionych użytkownikom lokali będzie większa lub równa ilości użytkowników lokali mieszkalnych, którzy złożyli wnioski o przydzielenie im miejsca postojowego w danej nieruchomości,
- c) użytkownik miejsca postojowego zakupuje i montuje blokadę na koszt własny,
- d) blokada stanowi własność użytkownika miejsca postojowego,
- e) konserwacja i naprawa blokady spoczywa na użytkowniku miejsca postojowego,
- f) na jeden lokal mieszkalny przysługuje prawo do korzystania z jednego miejsca postojowego,
- g) prawo do korzystania z miejsca przysługuje użytkownikowi, który posiada tytuł prawny do lokalu, za który terminowo regulowane są czynsz i inne zobowiązania wobec Spółdzielni,
- h) zabrania się zajmowania miejsc innych niż przydzielone.

5. Miejsca postojowe nie zablokowane, z numerycznym oznaczeniem poszczególnych stanowisk.

- a) miejsca postojowe z numerycznym oznaczeniem poziomym przydziela się na czas posiadania i używania samochodu przez użytkownika lokalu i zamieszkałym z nim osobom oraz na czas korzystania z lokalu w danej nieruchomości,
- b) zasady korzystania z miejsc postojowych obowiązują tak długo, dopóki liczba miejsc postojowych udostępnionych użytkownikom lokali będzie większa lub równa ilości mieszkańców, którzy złożyli wnioski o przydzielenie im miejsca postojowego w danej nieruchomości,
- c) na jeden lokal mieszkalny przysługuje jedno miejsce postojowe,
- d) wykonanie oznaczeń numerycznych spoczywa na Spółdzielni.

6. Miejsca postojowe z zamontowanym przed wjazdem szlabanem bądź bramą wjazdową:

- a) prawo do korzystania z miejsca postojowego przysługuje użytkownikowi lokalu, zamieszkałemu w danej nieruchomości,
- b) zakup i montaż szlabanu finansowany jest z funduszu remontowego Spółdzielni,
- c) naprawa i konserwacja szlabanu spoczywa na Spółdzielni,
- d) każdy użytkownik lokalu mieszkalnego bądź użytkownik garażu otrzymuje zgodę na zakup jednego pilota do sterowania szlabanem bądź bramy wjazdowej,
- e) na pisemny wniosek użytkownika lokalu mieszkalnego dopuszcza się możliwość zakupu następnego pilota, tj. w przypadku, gdy lokal zamieszkuje osoby posiadające więcej niż jeden samochód, co udokumentuje okazaniem dowodów rejestracyjnych pojazdów i potwierdzi jego użytkowanie,
- f) w przypadku zgubienia bądź zniszczenia pilota użytkownik ma obowiązek zgłosić ten fakt pisemnie w Spółdzielni i po otrzymaniu zgody dokonuje zakupu urządzenia na swój koszt, pod warunkiem uregulowania opłaty dezaktywacyjnej, której cena jest określona w umowie zawartej z wykonawcą,
- g) wjazd na teren nieruchomości służb ratunkowych i technicznych następuje przy użyciu kart zbliżeniowych/pilotów,
- h) wjazd na teren nieruchomości najemców lokali użytkowych następuje przy użyciu karty/pilota zbliżeniowej, koszt zakupu karty/pilota pokrywa najemca lokalu,
- i) na pisemny wniosek najemcy lokalu dopuszcza się możliwość zakupu dodatkowych kart zbliżeniowych bądź pilota,
- j) w przypadku wygaśnięcia umowy najmu lokalu, najemca lokalu użytkowego przekazuje piloty oraz karty zbliżeniowe do Spółdzielni,

7. Niedozwolone jest:

- a) parkowanie pojazdów w sposób utrudniający dojście i dojazd do klatek schodowych, na place zabaw, do obudów śmietnikowych itp.
- b) mycie, remontowanie (np. wymiana oleju, kół/opon, naprawy mechaniczne), tankowanie samochodów na parkingach, stanowiskach do parkowania i w otoczeniu budynków oraz przeprowadzanie innych czynności powodujących zanieczyszczenia i zakłócanie spokoju,
- c) uruchamianie/testowanie silników spalinowych w celach kontrolnych i naprawczych,
- d) pozostawianie niesprawnych pojazdów samochodowych, zwłaszcza z wyciekami olejów;
- e) stałe przechowywanie na parkingach i stanowiskach do parkowania samochodów niezarejestrowanych, nieposiadających ubezpieczenia OC, nieużywanych, niesprawnych itp.;

20. Korzystanie z pomieszczeń i urządzeń wspólnego użytku powinno odbywać się zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nie utrudniający korzystania z nich przez inne osoby.

Po skorzystaniu z pomieszczenia, należy je uprzątnąć, urządzenia pozostawić czyste i w stanie nadającym się do użytku, a klucze niezwłocznie przekazać osobie opiekującej się pomieszczeniem.

Wszelkie usterki, uszkodzenia należy zasygnalizować Spółdzielni lub osobie opiekującej się pomieszczeniem przed jego zdaniem.

1. Zasady przechowywania rowerów elektrycznych i hulajnóg elektrycznych w pomieszczeniach piwnicznych i częściach wspólnych budynków

W trosce o bezpieczeństwo mieszkańców oraz realizację obowiązków w zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się zasady przechowywania rowerów elektrycznych i hulajnóg elektrycznych w pomieszczeniach piwnicznych i częściach wspólnych budynków.

1. W pomieszczeniach piwnicznych i częściach wspólnych budynków dopuszcza się przechowywanie wyłącznie urządzeń wyposażonych w akumulatory wymienne (demontowalne), pod warunkiem uprzedniego wyjęcia akumulatora z urządzenia.
2. Wyjęte akumulatory należy przechowywać poza pomieszczeniami piwnicznymi i częściami wspólnymi budynków, zgodnie z instrukcją producenta oraz zasadami bezpieczeństwa przeciwpożarowego.
3. Zabrania się przechowywania w pomieszczeniach piwnicznych i częściach wspólnych budynków rowerów elektrycznych i hulajnóg elektrycznych wyposażonych w akumulatory wbudowane na stałe (niedemontowalne).
4. W pomieszczeniach piwnicznych i częściach wspólnych budynków bezwzględnie zabrania się:
 - a) ładowania akumulatorów,
 - b) podłączania urządzeń do instalacji elektrycznej budynku,
 - c) przechowywania akumulatorów.
5. Użytkownik ponosi odpowiedzialność za skutki naruszenia niniejszych zasad oraz za szkody powstałe w wyniku niewłaściwego przechowywania lub użytkowania urządzeń.
6. W przypadku stwierdzenia naruszenia powyższych zasad lub powstania zagrożenia dla życia, zdrowia bądź mienia mieszkańców, Spółdzielnia jest uprawniona do wezwania użytkownika do niezwłocznego usunięcia urządzenia z pomieszczenia piwnicznego bądź części wspólnej budynku, a w sytuacjach nagłych – do podjęcia działań zabezpieczających na koszt użytkownika.”

21. Zabrania się:

- a) zastawiania klatek schodowych i przejść piwnicznych meblami, wózkami, rowerami lub innymi przedmiotami uniemożliwiającymi podjęcie skutecznej akcji w przypadku pożaru, jak też swobodnego do nich dostępu,
 - b) przechowywania i użytkowania w piwnicach materiałów wybuchowych, łatwopalnych, żrących i cuchnących, pojazdów z paliwem w zbiornikach,
 - c) palenia papierosów w klatkach schodowych, piwnicach, kabinach wind, jak też używania w tych pomieszczeniach niezabezpieczonego źródła ognia,
 - d) ingerowania w instalacje elektryczne (zwłaszcza tablice rozdzielcze), instalacje wodno-kanalizacyjne, telekomunikacyjne i inne znajdujące się poza obrębem lokalu mieszkalnego.
 - e) rozpalania grilli, czy innego źródła ognia na balkonach, loggiach lub innych pomieszczeniach oraz w otoczeniu budynków,
 - f) samowolnego wejścia na dach budynku,
 - g) niszczenia terenów zielonych, samowolnego nasadzania roślin.
22. Instalowanie dodatkowych źródeł światła w piwnicach i innych pomieszczeniach gospodarczych może odbywać się wyłącznie za zgodą Spółdzielni. Samowolne podłączenia będą likwidowane na koszt podłączającego.
23. Użytkownik lokalu powodujący zniszczenie pomieszczeń lub urządzeń ogólnodostępnych ponosi odpowiedzialność materialną za wyrządzone szkody. Za szkody wyrządzone przez dzieci odpowiedzialność ponoszą ich rodzice lub opiekunowie prawni.
24. Użytkownicy lokali winni przestrzegać zasad współżycia społecznego w zakresie korzystania z części wspólnych nieruchomości.

ROZDZIAŁ IV
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 5

1. W sprawach spornych wynikających ze wspólnego zamieszkiwania i korzystania z pomieszczeń wspólnego użytku jak i terenów przydomowych, użytkownicy lokali mogą zwracać się do Spółdzielni.
2. Skargi dotyczące nieprzestrzegania niniejszego Regulaminu rozpatruje administracja Spółdzielni, Rada Osiedla, Zarząd i Rada Nadzorcza w trybie przewidzianym w Statucie i Regulaminach Spółdzielni.
3. W razie uporczywego naruszania zasad współżycia społecznego oraz postanowień niniejszego Regulaminu przez użytkowników, Spółdzielnia może kierować wnioski o ich ukaranie do właściwego organu państwowego

§ 6

Niniejszy Regulamin został uchwalony **Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 3/2026 z dnia 23.03.2026 roku**. Dotychczas obowiązujący w tym zakresie regulamin uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 15/2020 z dnia 24 sierpnia 2020 roku traci moc.