

**REGULAMIN UŻYWANIA LOKALI W
BUDYNKACH SPÓŁDZIELNI ORAZ PORZĄDKU
DOMOWEGO I WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW**

S.M. PANORAMA

MAJ 2023

ROZDZIAŁ 1.
POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców zwany dalej **Regulaminem** określa obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej PANORAMA bez względu na tytuł prawny do zajmowanego lokalu.
2. Postanowienia Regulaminu mają na celu ochronę mienia własnego Spółdzielni oraz mienia pozostającego w jej zarządzie, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedli oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.

§ 2

1. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

- 1) **spółdzielni** – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową PANORAMA w Szczecinie;
- 2) **budynku** - należy przez to rozumieć wielorodzinny budynek mieszkalny lub budynek mieszkalno - usługowy, a także inny obiekt, w którym mieszkańcy i użytkownicy lokali wspólnie korzystają ze znajdujących się w nim pomieszczeń lub urządzeń oraz z terenu, na którym jest położony, z wyjątkiem garaży, o których mowa w pkt. 4;
- 3) **lokalu** - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny oraz lokal o innym przeznaczeniu;
- 4) **garażu** - należy przez to rozumieć garaż wolnostojący lub wydzieloną część zespołu garażowego, który wraz z gruntem może być przedmiotem odrębnej własności;
- 5) **nieruchomości Spółdzielni** - należy przez to rozumieć budynki i garaże wraz przynależnym im terenem i urządzeniami zarządzane przez Spółdzielnię bez względu na to, czy jest ona ich jedynym właścicielem, współwłaścicielem, czy też stanowią własność innej osoby i są przez Spółdzielnię zarządzane w oparciu o umowę z tą osobą;
- 6) **osiedlu** – należy przez to rozumieć zespół nieruchomości Spółdzielni;
- 7) **częściach wspólnych** - należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. W szczególności: klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia gospodarcze, mury zewnętrzne, dach, rynny, instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, wentylacyjne a także inne urządzenia i sieci w obrębie lub na terenie nieruchomości nie służące pojedynczemu lokalowi;
- 8) **mieszkańcu/użytkownikowi** – należy przez to rozumieć osobę faktycznie korzystającą z lokalu, garażu bez względu na

posiadany tytuł prawny. Użytkownikiem jest również osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego;

9) **właścicielu** - należy przez to rozumieć osobę posiadającą prawo odrębnej własności.

§ 3

1. Spółdzielnia odpowiedzialna jest w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu za wszystkie osoby fizyczne lub prawne, które w ramach umów zawartych ze Spółdzielnią realizują usługi na rzecz użytkowników.
2. Użytkownik odpowiedzialny jest w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu za wszystkie osoby zamieszkałe i przebywające w lokalu (domowników, najemców, gości, zleceniobiorców itp.).
3. Za przestrzeganie postanowień Regulaminu przez osoby niepełnoletnie i nie posiadające pełnej zdolności do czynności prawnych odpowiadają ich rodzice i prawni opiekunowie.
4. Za szkody lub dewastacje spowodowane w nieruchomościach Spółdzielni przez osoby wymienione w ust. 3 obciążani będą rodzice lub prawni opiekunowie, a w przypadku uchylenia się od naprawienia szkody Spółdzielnia będzie dochodziła powstałych z tego tytułu roszczeń na drodze sądowej.

§ 4

1. Użytkownik jest zobowiązany do:

- 1) zapewnienia aktualnego kontaktu telefonicznego ze sobą lub osobą upoważnioną na wypadek awarii i zdarzeń losowych w każdym przypadku także w przypadku najmu lokalu osobom trzecim,
- 2) zawiadamiania Spółdzielni o liczbie osób zamieszkałych w lokalu pisemnie w ciągu 7 dni od zaistnienia zmiany,
- 3) powiadomienia Spółdzielni o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu a w szczególności o zmianach własności. Zmiana właściciela lub uprawnionego z tytułu własnościowego prawa do lokalu powinna zostać zgłoszona w formie pisemnej w terminie 14 dni roboczych,
- 4) udostępniania lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia kontroli okresowych stanu technicznego nieruchomości wynikających z prawa budowlanego, konserwacji, przeglądów instalacji, remontu lub usunięcia awarii oraz wykonania robót przez podmioty działające na zlecenie Spółdzielni,
- 5) nie prowadzenia w lokalach mieszkalnych działalności polegającej na świadczeniu usług najmu krótkoterminowego (hotel apartamentowy), hotelowej, wynajmu lokali na prowadzenie uciążliwej dla innych użytkowników działalności gospodarczej np. agencji towarzyskie.



ROZDZIAŁ II

UTRZYMANIE PORZĄDKU W CZĘŚCI WSPÓLNEJ

§ 5

1. Utrzymaniem porządku i konserwacją części wspólnej zajmuje się Spółdzielnia.
2. Użytkowanie lokali, pomieszczeń i części wspólnych na terenie Spółdzielni powinno odbywać się zgodnie z zasadami współżycia społecznego.
3. Zabrania się niszczenia, zaśmiecania części wspólnych i terenu osiedla, wprowadzania zmian kolorystyki np. malowania ścian pomieszczeń wspólnych, uszkodzenia wyposażenia budynków, elementów placu zabaw, ławek, koszy na śmieci, niszczenia osiedlowej zieleni.
4. Nie wolno wyrzucać przez okno jakichkolwiek śmieci (niedopałków papierosów, papierków, butelek, resztek żywności itp.) lub wylewać płynów, a także wykładać na parapetach pożywienia dla ptaków.
5. Zabrania się pozostawiania resztek pożywienia lub karmy dla zwierząt i ptaków na terenach ogólnodostępnych Spółdzielni tj. na terenach wokół budynków, na klatkach schodowych itp. Dopuszcza się dokarmianie kotów w miejscach wyznaczonych przez Spółdzielnię.
6. Zabronione jest trzepanie odzieży, pościeli, chodników, wycieraczek itp. Przez okno, na balkonach i klatkach schodowych.
7. Umieszczanie na balkonach i na parapetach okien skrzynek na kwiaty lub doniczek musi poprzedzać należyte ich zabezpieczenie przed wypadnięciem oraz zalewaniem niżej położonych balkonów, mieszkań, ścian budynku.
8. Użytkownicy nieruchomości Spółdzielni, nie mogą bez jej zgody oraz bez zgody organu nadzoru budowlanego, w przypadkach określonych przepisami prawa budowlanego, dokonywać jakichkolwiek zmian w układzie funkcjonalno-przestrzennym, konstrukcyjnym lub w zakresie mającym wpływ na wygląd nieruchomości wspólnych, w tym elewacji.
W szczególności wymagana jest zgoda na umieszczanie na terenie Spółdzielni lub w ramach nieruchomości wspólnych: gablot i tablic reklamowych, szyldów, indywidualnych anten satelitarnych, instalacji fotowoltaicznej oraz innych przedmiotów i urządzeń, które wpływają na zmianę wystroju elewacji, w tym zmianę kolorystyki, typu — "rysunku podziału" stolarki okiennej, itp. W przypadku umieszczenia wyżej wymienionych urządzeń lub przedmiotów na terenie Spółdzielni lub nieruchomości wspólnej, Spółdzielnia może określić w oparciu o uchwałę właściwego organu wysokość opłat miesięcznych za korzystanie z terenu lub nieruchomości wspólnej.

9. Zabrania się spożywania napojów alkoholowych na terenie nieruchomości Spółdzielni w szczególności na klatkach schodowych, korytarzach i na terenie zieleńców, placu zabaw dla dzieci, itp.
10. Nie należy dopuszczać do zabaw dzieci na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach, strychach, czy w pobliżu śmietnika. Za zniszczenia i szkody spowodowane przez dzieci odpowiadają ich opiekunowie prawni.
11. Cisza nocna obowiązuje w godz. od 22.00 do 6.00 dnia następnego. W tych godzinach nie należy zakłócać spokoju innych użytkowników. W godzinach od 20. 00 do 8. 00 dnia następnego zabrania się wykonywania prac wywołujących istotną uciążliwość, np. przy użyciu elektronarzędzi, sprzętu elektromechanicznego AGD: pralki, wirówki, odkurzacza.
12. Korzystanie z pomieszczeń wspólnych np. suszarni i pomieszczeń o podobnym charakterze winno odbywać się na zasadach ustalonych z innymi użytkownikami.
13. Trzymane w lokalu zwierzęta nie mogą powodować zagrożenia życia ani zdrowia ludzi oraz nie mogą zakłócać spokoju. Posiadacze zwierząt domowych są zobowiązani do przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych.
14. Posiadacze zwierząt domowych obowiązani są ponadto do:
- 1) przestrzegania przepisów sanitarno-porządkowych;
 - 2) wyprowadzania psów poza obręb lokalu (w kagańcu i na smyczy) w taki sposób, aby było to bezpieczne dla innych mieszkańców i użytkowników oraz jeżeli jest to możliwe na miejsca do tego specjalnie przeznaczone – wybiegi;
 - 3) ustalenia pkt.2) stosuje się również do innych zwierząt mogących stanowić zagrożenie;
 - 4) niedopuszczania do zanieczyszczenia przez zwierzęta klatek schodowych, korytarzy; piwnic, strychów, balkonów, terenów zielonych itp., a w przypadku powstałego zanieczyszczenia do jego natychmiastowego usunięcia;
 - 5) uiszczenia należytych opłat z tytułu posiadania psa lub innego zwierzęcia oraz poddawanie zwierząt wymaganym szczepieniom.
15. Za wszelkie szkody wyrządzone przez zwierzęta odpowiadają ich posiadacze.
16. Zabrania się mycia i dokonywania napraw pojazdów na terenie Spółdzielni, z wyłączeniem miejsc do tego przeznaczonych.
17. Zabrania się korzystania z gniazdek elektrycznych na klatkach schodowych przez użytkowników (podłączania urządzeń, przedłużaczy).

18. Zabrania się samowolnego wygradzania części korytarzy, klatek schodowych, montażu jakichkolwiek urządzeń czy instalacji w części wspólnej budynku.

§ 6

1. Użytkownicy lokali winni dbać, przestrzegać czystości, chronić przed uszkodzeniem i dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, a także dbać o otoczenie nieruchomości.
2. Niedopuszczalne jest wyrzucanie przez okna śmieci, odpadków, butelek, niedopałków papierosów i innych przedmiotów.
3. Odpady należy składać do pojemników zgodnie z zasadami segregacji.
4. Nie wolno przechowywać pojazdów silnikowych na klatkach schodowych i piwnicach.
5. Użytkownik lokalu, który spowoduje zniszczenie lub dewastację mienia wspólnego zostanie obciążony kosztami jego odtworzenia.

§ 7

1. Zabrania się:
 - 1) przechowywania w piwnicach, w obrębie klatek schodowych i korytarzy oraz w innych pomieszczeniach ogólnie dostępnych, na balkonach, materiałów niebezpiecznych (np. substancji łatwopalnych, gazów palnych w butlach i.tp.);
 - 2) składowania lub umieszczania jakichkolwiek przedmiotów (dotyczy to również wózków i Rowerów) na drogach komunikacji stanowiących drogi ewakuacyjne – korytarzach i klatkach schodowych;
 - 3) palenia tytoniu na korytarzach, klatkach schodowych, pomieszczeniach ogólnodostępnych oraz piwnicach;
2. W przypadku nieprzestrzegania postanowień ust. 1 pkt 2 Spółdzielnia ma prawo usunąć przedmioty na koszt ich właściciela.

§ 8

1. Użytkownikowi lokalu nie wolno naprawiać poza obrębem jego lokalu jakichkolwiek urządzeń technicznych, przewodów instalacyjnych i ich zabezpieczeń.
2. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia instalacji, elementów konstrukcyjnych budynku np. konstrukcji

balkonów albo innych urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu należy niezwłocznie powiadomić o tym Spółdzielnię.

§ 9

1. Zakładanie anten radiowych, telewizyjnych, kamer monitoringu, instalacji sieci internetowej klimatyzatorów wraz z instalacją odprowadzania skroplin i innych urządzeń (np. instalacji fotowoltaicznej) oraz dokonywanie wszelkich przeróbek na zewnątrz lokalu wymaga pisemnej zgody Spółdzielni.
2. Za umieszczenie na elewacji budynku i przed budynkiem reklamy obowiązuje wnoszenie opłat, której wysokość określa Zarząd Spółdzielni.
3. Użytkownikom lokali nie wolno zabudowywać, przebudowywać zewnętrznych części wspólnych elewacji (balkonów) bez zgody Spółdzielni.
4. Wszelkiego rodzaju zabudowy, zadaszenia i dachy powstałe na zewnętrznej części wspólnej budynku, wykonane przez użytkownika lokalu, bez zgody Spółdzielni, są wyłączną jego własnością. Wskazane powyżej zabudowy mają charakter tymczasowy. Spółdzielnia może żądać przywrócenia stanu pierwotnego.

ROZDZIAŁ III

OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW

A. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 10

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do zapewnienia właściwego:
 - 1.1. stanu sanitarnego i estetycznego na terenie swoich nieruchomości;
 - 1.2. utrzymania w należyłym stanie techniczno-eksploatacyjnym zarządzanych nieruchomości i osiedli.

§ 11

1. Do podstawowych obowiązków Spółdzielni w zakresie określonym w § 1 w pkt. 1.1. należy:
 - 1) dbanie o dobry stan techniczny, użytkowy i sanitarny nieruchomości Spółdzielni i ich otoczenia;
 - 2) utrzymanie czystości i estetyki klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, elewacji budynków, śmietników, chodników, dojść i innych elementów obiektów ogólnego użytku;

- 3) zapewnienia sprawnego funkcjonowania wszelkich instalacji i urządzeń, stanowiących stałe wyposażenie nieruchomości Spółdzielni;
 - 4) wyposażenie nieruchomości Spółdzielni w odpowiednie śmietniki lub pojemniki do składowania odpadów i zapewnienia ich systematycznego opróżniania;
 - 5) dokonywanie niezbędnych remontów i prac konserwacyjnych budynku i jego urządzeń wchodzących w zakres wyposażenia budynku, z zachowaniem wymaganej sztuki budowlanej oraz ustawy Prawo Budowlane;
 - 6) usuwanie awarii i wykonywanie remontów urządzeń i instalacji stanowiących mienie Spółdzielni lub będących w jej zarządzie;
 - 7) organizowanie systematycznego usuwania nieczystości wielkogabarytowych z wyznaczonych przez Spółdzielnię miejsc do ich składowania;
 - 8) zapewnienie dogodnych i bezpiecznych dojazdów oraz dojazdów do budynków i lokali spółdzielczych;
 - 9) zapewnienie pełnego oświetlenia klatek schodowych, wejść do budynków i korytarzy piwnicznych;
 - 10) zapewnienie informacji użytkownikom o funkcjonowaniu administracji i organów samorządowych Spółdzielni, telefonach straży pożarnej, pogotowia ratunkowego i policji, oraz funkcjonowaniu służb komunalnych;
 - 11) powiadamianie o wszelkich sprawach dotyczących ogółu użytkowników budynku/nieruchomości/osiedla poprzez wywieszanie ogłoszeń odpowiednio na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicach osiedlowych, tablicach informacyjnych w klatkach schodowych, na drzwiach wejściowych do klatek schodowych (np. terminy odczytów urządzeń pomiarowych, podzielników ciepła, przeglądów technicznych oraz w innych sprawach nie dotyczących indywidualnie poszczególnych mieszkań i ich mieszkańców). Spółdzielnia nie ma obowiązku indywidualnego powiadamiania o zamiarze dokonywania w/w czynności;
 - 12) dezynfekcja, dezynsekcja i deratyzacja pomieszczeń wchodzących w skład nieruchomości wspólnych,
 - 13) oznakowania budynku przez umieszczenie numerów adresowych i nazw ulic zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa administracyjnego i budowlanego;
 - 14) utrzymanie we właściwym stanie drzwi wejściowych do budynku, oraz okien w korytarzach, strychach i piwnicach;
 - 15) konserwacja i utrzymanie w należytym stanie zieleni na terenie nieruchomości Spółdzielni;
 - 16) okresowa wymiana piasku w piaskownicach oraz utrzymanie w czystości placu zabaw;
 - 17) oznakowanie znakami drogowymi (lub innymi) dróg wewnątrzosiedlowych oraz miejsc postojowych dla samochodów;
 - 18) utrzymanie we właściwym stanie dróg oraz chodników położonych na terenie osiedli Spółdzielni, a w okresie zimowym odśnieżanie tych dróg oraz odśnieżanie i posypywanie materiałami szorstkimi chodników.
2. Obowiązki te Spółdzielnia wykonuje służbami własnymi lub przy pomocy innych podmiotów w oparciu o zawarte z tymi podmiotami umowy.

§ 12

1. Do podstawowych obowiązków Spółdzielni w zakresie określonym w § 1 w pkt. 2. należy:
 - 1) wyposażenie w sprzęt przeciwpożarowy budynków i innych obiektów zarządzanych przez Spółdzielnię, zgodnie z zasadami ochrony przeciwpożarowej, a także przestrzeganie przepisów BHP;
 - 2) badanie instalacji gazowej, elektrycznej i odgromowej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
 - 3) zawieranie umów dotyczących:
 - a) wywozu śmieci i nieczystości stałych,
 - b) dostawy energii elektrycznej,
 - c) czyszczenia przewodów kominowych i wentylacyjnych,
 - d) dostawy wody i odprowadzania ścieków,
 - 4) ubezpieczenie nieruchomości Spółdzielni od ognia i innych zdarzeń losowych.

B. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW

§ 13

1. Użytkownicy lokali w zakresie określonym w niniejszym rozdziale zobowiązani są utrzymywać we właściwym stanie sanitarnym i estetycznym zajmowane lokale i garaże oraz współdziałać ze Spółdzielnią oraz innymi użytkownikami w utrzymaniu należytego stanu sanitarnego i estetycznego nieruchomości wspólnych i terenów osiedli Spółdzielni.
2. Do obowiązków o których mowa w ust. 1. w zakresie utrzymywania zajmowanych lokali i garaży we właściwym stanie sanitarnym należy w szczególności:
 - 1) przestrzeganie zakazu przechowywania materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących oraz używania otwartego ognia - rozpalania ognisk, korzystania z rożna i grilla - na strychach, w piwnicach i innych pomieszczeniach wspólnego użytku oraz na balkonach i tarasach budynków. Przestrzeganie zakazów, o których mowa wyżej dotyczy również palenia papierosów w zamkniętych pomieszczeniach wspólnego użytku;
 - 2) przestrzegania zakazu umieszczania przedmiotów tarasujących przejście na terenie dróg ewakuacyjnych budynku, a także w miejscach mogących utrudnić gaszenie pożaru;
 - 3) przestrzeganie zakazu ingerowania w działanie i konstrukcję instalacji gazowych, elektrycznych i innych wchodzących w skład nieruchomości wspólnej;
 - 4) zabezpieczenie instalacji, o których mowa wyżej oraz instalacji w lokalach oraz natychmiastowe zawiadomienie właściwego pogotowia i administracji Spółdzielni,

- w przypadku uszkodzenia instalacji;
- 5) przestrzeganie zakazu wprowadzania do kanalizacji przedmiotów mogących zahamować odpływ. W razie zatkania pionów kanalizacyjnych winni mają obowiązek pokrycia kosztów i wynikłych strat;
 - 6) wykonywanie niezbędnych napraw i remontów lokali i garaży w zakresie określonym "regulaminem funduszu remontowego";
 - 7) zawieranie umów dotyczących:
 - a) dostawy energii elektrycznej,
 - b) dostawy gazu - w takim zakresie, w jakim jest to niezbędne przez poszczególnych mieszkańców i użytkowników.
 - 8) terminowe uiszczanie opłat:
 - a) czynszu najmu albo opłat eksploatacyjnych, o których mowa w art. 4 ustawy "o spółdzielniach mieszkaniowych" lub art. 13 i art. 15 ustawy "o własności lokali", w tym odpisów na fundusze remontowe,
 - b) wymaganych spłat kredytów,
 - c) innych opłat niezależnych od Spółdzielni, poza opłatami wynikającymi z umów, o których mowa w pkt. 7).
2. Na żądanie Spółdzielni użytkownicy zobowiązani są udostępnić w terminie do 14 dni po zgłoszeniu żądania lokal oraz pomieszczenia przynależne lub garaż, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii nieruchomości wspólnej, o której mowa w art. 2 ust. 2 ustawy "o własności lokali", a także w celu wyposażenia budynku, garażu, a także innego obiektu, jego części lub innych lokali i garaży w dodatkowe instalacje, w celu dokonania odczytu urządzeń pomiarowych oraz w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię czynności leżących w zakresie obowiązków mieszkańców i użytkowników.
3. Użytkownicy zobowiązani są do umieszczania skrzynek i doniczek na kwiaty w oknach, na balkonach i tarasach w sposób należyście zabezpieczający je przed wypadnięciem. a także zabezpieczający przed ściekaniem wody na elewację, okna, balkony i tarasy, zlokalizowane niżej.
4. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody użytkownicy są zobowiązani do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli użytkownik jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, administracja osiedla zobowiązana jest zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół. Inne przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, w tym zakresie, stosuje się odpowiednio.

1. Do obowiązków o użytkowników lokali w zakresie utrzymywania zajmowanych lokali i garaży we właściwym należy w szczególności:
- 1) dezynfekcja, dezynsekcja i deratyzacja zajmowanych lokali i pomieszczeń przynależnych, o ile jest to niezbędne dla skutecznego przeprowadzenia tych działań przez Spółdzielnię w zakresie nieruchomości wspólnych. Czynności te Spółdzielnia może wykonać odpłatnie;
 - 2) przestrzeganie zakazu trzepania dywanów, odzieży i pościeli na terenie i w miejscach do tego nie przeznaczonych, szczególnie na korytarzach, klatkach schodowych, balkonach, oknach, itp.;
 - 3) utrzymanie czystości na balkonach, loggiach i na tarasach zajmowanych lokali. Usuwanie śmieci i brudu musi następować w taki sposób, aby nie powodowało to zanieczyszczenia niżej położonych lokali, balkonów, loggi lub tarasów;
 - 4) przestrzeganie czystości na klatkach schodowych, piwnicach, pralniach, strychach i na terenach przyległych do budynków. Śmieci i odpadki należy wynosić do przeznaczonych na ten cel zsyków lub kontenerów. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów użytkownik obowiązany jest do ich uprzątnięcia;
 - 5) przestrzeganie zakazu hodowania gołębi, drobiu i innych zwierząt w piwnicach, na strychach, balkonach a także w innych pomieszczeniach i miejscach wspólnego użytku oraz pomieszczeniach przynależnych;
 - 6) przestrzeganie zakazu przechowywania przez użytkowników na balkonach itp., przedmiotów oszpecających wygląd budynku oraz umieszczanie w miejscach wspólnie użytkowanych jakichkolwiek przedmiotów, np. mebli, urządzeń, itp.;
 - 7) mycie pojazdów samochodowych w miejscach do tego przeznaczonych i przestrzeganie zakazu wykonywania tych czynności na terenie dróg, placów, parkingów oraz terenów zieleni;
 - 8) parkowanie samochodów i motocykli w miejscach do tego przeznaczonych i w taki sposób, aby nie utrudniać przejazdu służbom ratowniczym, tj. straży pożarnej, pogotowia ratunkowego i policji oraz innym użytkownikom, a także, aby nie zakłócać spokoju w godzinach ciszy nocnej;
 - 9) dbałość o zieleni oraz urządzenia znajdujące się na terenie nieruchomości i osiedla Spółdzielni. W przypadku zniszczeń na terenie danej nieruchomości lub osiedla koszty likwidacji zniszczeń stanowią element kosztów eksploatacji nieruchomości lub osiedla;
 - 10) zawiadomienie Spółdzielni i odpowiedniego organu sanitarno - epidemiologicznego w przypadku wystąpienia w lokalu choroby zakaźnej.

ROZDZIAŁ IV

GOSPODARKA ODPADAMI

§ 15

1. Odpady komunalne należy segregować zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa tj. zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku



w gminach a także przepisami prawa miejscowego – zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miasto Szczecin uchwalonego przez Radę Miasta Szczecin.

W szczególności:

- odpady komunalne podlegające segregacji – należy segregować i umieszczać je w pojemnikach znakowanych służących do selektywnej zbiórki odpadów;
- odpady wielogabarytowe takie jak np. meble, materace, dywany i inne zakwalifikowane przez przepisy prawa miejscowego do tej grupy odpadów – należy wystawić do wywieżenia w terminach wyznaczonych przez podmiot odpowiedzialny za gospodarkę odpadami komunalnymi na terenie gminy Miasto Szczecin. Spółdzielnia informuje o planowanych terminach wywozu gabarytów przez wywieszenie informacji. Użytkownicy lokali powinni umieszczać odpady gabarytowe w miejscach ich składowania nie wcześniej niż 2 dni przed planowanym terminem wywozu.

- odpady budowlane, remontowe, niebędące odpadami komunalnymi ani odpadami wielkogabarytowymi (np. gruz, kafle, okna, drzwi, białą armatura itp.) – użytkownicy lokali zobowiązani są wywieźć we własnym zakresie i na własny koszt.

Zabrania się wrzucania tych odpadów do pojemników na odpady komunalne lub wystawiania jako odpady wielogabarytowe;

- zużyty sprzęt i urządzenia elektryczne, elektroniczne oraz sprzęt gospodarstwa domowego (np. kuchenki gazowe, pralki itp.) - użytkownicy lokali zobowiązani są wywieźć we własnym zakresie i na własny koszt. Zabrania się wrzucania tych odpadów do pojemników na odpady komunalne lub wystawiania jako odpady wielogabarytowe.

2. Miejsca gromadzenia odpadów komunalnych – śmietniki, wiaty, komory są określone dla każdego z budynków i opisane adresem obsługiwanego budynku.

3. Zabrania się wysypywania śmieci i nieczystości z domowych pojemników lub worków do koszy stojących na osiedlu. Odpady segregowane należy wrzucać do przygotowanych na ten cel pojemników.

4. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów użytkownik zobowiązany jest do ich natychmiastowego uprzątnięcia.

ROZDZIAŁ V

RUCH I POSTÓJ POJAZDÓW

§ 16

1. Ruch pojazdów mechanicznych na drogach wewnątrz osiedla powinien odbywać się zgodnie z przepisami

ruchu drogowego oraz obowiązującą organizacją ruchu.

2. Pojazdy można parkować tylko w miejscach wyznaczonych. Zabronione jest parkowanie pojazdów na chodnikach i trawnikach.

§ 17

1. Na terenie garaży i parkingów zabrania się:

- 1) używania otwartego ognia,
- 2) przelewania paliwa,
- 3) wymiany olejów i płynów eksploatacyjnych,
- 4) dokonywania napraw pojazdów wykraczających poza codzienną konserwację,
- 5) pozostawiania w samochodach materiałów wybuchowych, toksycznych itp.,
- 6) mycia samochodów,
- 7) pozostawiania zwierząt w samochodzie.

2. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia samochodów powstałe na terenie parkingu/garażu.

ROZDZIAŁ VI

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 18

1. Niezależnie od ustaleń poprzednich rozdziałów Spółdzielnia zobowiązana jest sprawować nadzór nad przestrzeganiem ustaleń niniejszego Regulaminu przez użytkowników lokali i garaży.

2. Uwagi, wnioski, skargi użytkowników oraz przypadki nieprzestrzegania niniejszego Regulaminu przez użytkowników należy zgłaszać do Zarządu Spółdzielni lub Rady Nadzorczej.

3. W przypadku niedopełnienia obowiązków wynikających z niniejszego Regulaminu, Spółdzielnia wzywa odpowiedzialnego do ich wykonania, określając termin. O ile wezwanie to nie zostanie zrealizowane Spółdzielnia może wykonać zalecenie we własnym zakresie, a kosztami wykonania zastępczego obciążyć zobowiązanego.

4. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za składowanie i przechowywanie rzeczy w pomieszczeniach niemieszkalnych (np. piwnice, wynajęte dodatkowe pomieszczenia).

5. Dochodzenie szkód z tytułu kradzieży i zniszczenia ruchomości w lokalach i innych pomieszczeniach

zajmowanych przez użytkowników powinno się odbywać na drodze indywidualnego ubezpieczenia.

6. W przypadku przewidywanych utrudnień w eksploatacji lokali lub garaży, w tym planowanych przerw w dostawach mediów energetycznych i wody, Spółdzielnia na podstawie zawiadomień właściwych przedsiębiorstw lub w związku z powstałymi awariami, zawiadamia o tym użytkowników poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w budynkach, a także w innych do tego celu przeznaczonych miejscach.
7. W stosunku do użytkowników nieprzestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu Zarząd Spółdzielni może stosować pisemne upomnienia. W przypadku rażącego lub uporczywego naruszenia przez użytkowników zasad niniejszego Regulaminu, Spółdzielnia może skierować zawiadomienie do organu rozpatrującego sprawy o wykroczenia, a w przypadku takich naruszeń, które czynią uciążliwym korzystanie ze swoich praw innym użytkownikom Spółdzielnia może na drodze sądowej żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
8. W przypadku rażącego lub uporczywego wykroczenia użytkownika lokalu najętego przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby (czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym) Zarząd może wystąpić do sądu o eksmisję użytkownika lokalu wraz z rodziną i żądać sprzedaży lokalu na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
9. Niniejszy Regulamin ma odpowiednie zastosowanie do użytkowników lokali o innym przeznaczeniu położonych w budynkach mieszkalnych oraz do użytkowników garaży.

§ 19

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia

Regulamin niniejszy zgodnie z treścią ~~par. 4.1~~ Statutu S.M. PANORAMA w Szczecinie został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą ~~z dnia 30.05.2023~~ ^{6/2023} w dniu ~~30.05.2023~~ ^{30.05.2023} i obowiązuje od dnia jego uchwalenia.

SPIS TREŚCI

Rozdział I. Postanowienia ogólne.....	2
Rozdział II. Utrzymanie porządku w części wspólnej	4
Rozdział III. Obowiązki Spółdzielni i Użytkowników	7
A. Obowiązki Spółdzielni.....	7
B. Obowiązki Użytkowników.....	9
Rozdział IV. Gospodarka odpadami	11
Rozdział V. Ruch i postój pojazdów	12
Rozdział VI. Postanowienia końcowe.....	13

Uchwała nr 6/2023

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Panorama” w Szczecinie
z dnia 30 maja 2023 r.

w sprawie: zatwierdzenia do stosowania Regulaminu używania lokali w budynkach spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców.

Działając na podstawie § 41 ust. 1 pkt. 20 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Panorama”
Rada Nadzorcza:

1. Zatwierdza do stosowania „Regulaminu używania lokali w budynkach spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców” stanowiący załącznik do uchwały (15 stron), zwany dalej Regulaminem.
2. Z dniem uchwalenia Regulaminu wszystkie jego poprzednie wersje oraz aneksy tracą ważność.
3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za przyjęciem Uchwały głosowało: 5 członków Rady.

Przeciw Uchwale głosowało: 0 członków Rady.

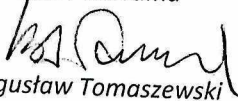
Uchwałę przyjęto/~~nie przyjęto~~..... 5 głosami.

Na 5 uprawnionych członków Rady na posiedzeniu obecnych było 5 członków Rady.

Otrzymują:

1. Zarząd S.M. Panorama
2. a/a

Sekretarz Rady Nadzorczej
S.M. Panorama


Bogusław Tomaszewski

Przewodnicząca Rady Nadzorczej
S.M. Panorama


Waldemar Paździoch