

**REGULAMIN**  
**PORZĄDKU DOMOWEGO**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ**  
**W LEGIONOWIE**

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1.**

Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w osiedlach spółdzielczych są własnością wszystkich członków. W interesie wszystkich mieszkańców winny one być utrzymane w należytym stanie i otoczone troskliwą opieką Administracji Osiedla oraz ogółu mieszkańców.

**§ 2.**

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, zapewnienia czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedla oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przestrzeganie postanowień regulaminu jest obowiązkiem użytkowników lokali.
3. Członek Spółdzielni oraz niebędąca członkiem Spółdzielni osoba korzystająca z lokalu pozostającego w zasobach Spółdzielni, a także najemca takiego lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal, stale czy czasowo, a nawet w nim chwilowo przebywające.

**II. UŻYWANIE LOKALI**

**§ 3.**

Członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub będący właścicielem lokalu, a także osoba nie będąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub jest właścicielem lokalu, położonego na terenie nieruchomości, w zakresie której nie powstała wspólnota mieszkaniowa, jak również najemca lokalu mieszkalnego bądź użytkowego pozostającego w zasobach Spółdzielni korzysta z tego lokalu na zasadach określonych przepisami ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze ( jednolity tekst ustawy Dz. U. z 2021r. poz. 648), ustawy z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych ( jednolity tekst ustawy Dz. U. z 2020r. poz. 1465 ze zm.), postanowieniami Statutu Spółdzielni, niniejszego

regulaminu oraz w zakresie lokali wynajmowanych przez Spółdzielnię także zapisami umowy najmu.

#### § 4.

1. Członek Spółdzielni może używać lokalu wyłącznie na cele określone w umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub/własnościowego prawa do lokalu albo lub w umowie najmu.
2. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym wymaga pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni wydanej po uzgodnieniu z Radą Osiedla.

#### § 5.

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

### III. ZASADY SZCZEGÓŁOWE

#### § 6.

1. Dokonywanie wszelkich istotnych zmian i przeróbek w lokalu wymaga pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni, przy zachowaniu wymogów określonych w przepisach prawa budowlanego, co dotyczy w szczególności :

##### **a. w zakresie robót sanitarnych:**

- wymiana rozprowadzenia wody zimnej i ciepłej od wodomierzy pod przybory sanitarne w obrębie łazienki, w.c. i kuchni;
- wymiana odpływów kanalizacyjnych od pionu głównego pod wannę, umywalkę, zlewozmywak, miskę klozetową, pralkę i zmywarke;
- zmiana miejsca usytuowania przyborów sanitarnych, to jest: miski klozetowej z płuczką ustępową, wanny, umywalki i zlewozmywaka;
- wymiana wanny na kabinę natryskową;
- wymiana grzejników żeliwnych i grzejnika podwannowego wraz z gałkami lub ewentualną zmianą ich usytuowania, może być dokonywana tylko poza okresem grzewczym ( gdy instalacja grzewcza jest nieczynna). Koszty ze spuszczeniem wody z

instalacji ponosi użytkownik lokalu.

**b. w zakresie robót elektrycznych :**

- wymiana instalacji elektrycznej istniejącej, na nową, ze zwiększeniem mocy przyłączeniowej, zwłaszcza gdy zwiększenie mocy przyłączeniowej następuje z powodu zainstalowania urządzeń elektrycznych np. kuchenka elektryczna, itp. (należy podać moc tych urządzeń);
- wymiana instalacji elektrycznej istniejącej na nową ze zmianą instalacji 1-fazy na 3-fazy, wynikające z zainstalowania kuchni elektrycznej 3-fazy i innych urządzeń (należy podać moc zainstalowanych urządzeń).

**c. w zakresie eksploatacji i modernizacji instalacji gazowej:**

- przeróbki i naprawy instalacji oraz urządzeń gazowych;
- podłączenie dodatkowych odbiorników gazu;
- zmiana lokalizacji odbiorników gazu.

**d. w zakresie robót ogólnobudowlanych :**

Prace remontowo – modernizacyjne branży budowlanej (bez naruszenia ścian konstrukcyjnych w lokalu mieszkalnym)

- wymiana stolarki okiennej;
- wymiana stolarki drzwiowej wewnętrznej lub zewnętrznej;
- wyburzenie ścian działowych – części ścianki działowej (określić na szkicu jakąś część ścianki działowej np. pomiędzy łazienką a WC, albo pomiędzy kuchnią a pokojem); Spółdzielnia nie wyraża zgody na wyburzenie ścianek działowych w lokalu w celu wykonania aneksu kuchennego połączonego z pomieszczeniem z funkcją spania;
- wymurowanie ścianki z otworem drzwiowym dla pomieszczenia wspólnego;
- wyburzenie ścianki działowej oddzielającej łazienkę od toalety wraz z demontażem otworów drzwiowych w tych pomieszczeniach;
- położenie glazury i terakoty, jeżeli może utrudnić dostęp do pionów instalacyjnych w budynku – określić w jakim pomieszczeniu, tzn. kuchnia, łazienka, przedpokój;
- położenie terakoty na logii – balkonie;
- wymiana podłóg – określić w jakim pomieszczeniu;
- montaż zewnętrznych krat lub żaluzji;

- zamurowanie otworu drzwiowego – określić w jakim pomieszczeniu.
2. Wszelkiego rodzaju wyburzenia, demontaże ścian działowych, należy określić na szkicu – rysunku czyli rzucie lokalu mieszkalnego. Na osobie, która wykonuje remont lokalu lub jego właścicielu ciąży obowiązek wywiezienia poza teren Spółdzielni na swój koszt gruzu oraz złomu oraz uprzątnięcia miejsc zanieczyszczonych w wyniku prac remontowych.
  3. Spółdzielnia nie wyraża zgody na wyburzenie w całości ścian konstrukcyjnych.

Możliwe jest częściowe wyburzenie ścian konstrukcyjnych na otwór drzwiowy przy zabudowie „przejściowej” klatki schodowej, przy zachowaniu wymogów określonych w przepisach prawa budowlanego, wykonaniu projektu budowlanego wykonawczego, uzyskaniu pozwolenia na budowę i uzyskaniu zgody Spółdzielni.

Możliwe jest częściowe wyburzenie ścian konstrukcyjnych w celu likwidacji barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych posiadających orzeczenie o niepełnosprawności ruchowej, przy zachowaniu wymogów określonych w przepisach prawa budowlanego, wykonaniu projektu budowlanego wykonawczego, uzyskaniu pozwolenia na budowę i uzyskaniu zgody Spółdzielni.
  4. Zabronione jest samowolne dokonywanie we własnym zakresie przeróbek i napraw instalacji gazowej oraz urządzeń gazowych, jak również podłączania dodatkowych odbiorników gazu lub zmiana ich lokalizacji bez uzgodnienia z właściwym terenowo zakładem gazowniczym. Naprawy i przeróbki instalacji gazowej mogą być przeprowadzane wyłącznie przez osoby posiadające stosowne uprawnienia zawodowe, po uprzednim uzyskaniu zgody Zarządu Spółdzielni, stosownie do zapisu ust. 1 lit. c. Wszelkie zmiany w instalacji gazowej wymagają wykonania projektu przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia projektowe, przy czym przed rozpoczęciem wykonywania zmiany, projekt wymaga zatwierdzenia przez przedsiębiorstwo dystrybuujące gaz, zaś po zakończeniu, prace wymagają odebrania protokołem powykonawczym. Przed rozpoczęciem prac należy uzyskać pisemną zgodę Zarządu Spółdzielni na ich wykonanie. Po zakończeniu prac, użytkownik lokalu jest zobowiązany do dostarczenia Administracji Osiedla:
    - zatwierdzonego przez przedsiębiorstwo dystrybuujące gaz projektu,
    - protokołu powykonawczego,
    - protokołu kontroli przewodów odprowadzających spaliny z urządzeń gazowych,
    - protokołu kominiarskiego potwierdzającego prawidłowość funkcjonowania kanałów spalinowych i wentylacyjnych.
  5. Użytkownicy lokali zobowiązani są do utrzymywania instalacji gazowej w lokalu w należyтым stanie technicznym. Odbiorniki gazu powinny być

eksploatowane zgodnie z instrukcją producenta (np. nie wolno używać kuchenek gazowych do ogrzewania pomieszczeń). W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu, należy natychmiast zamknąć kurek przy gazomierzu lub kuchence, otworzyć okna i powiadomić o powyższym odpowiednie służby techniczne.

6. Niedopuszczalnym jest malowanie ścian korytarza oraz drzwi od strony korytarza/klatki schodowej na inny kolor, niż taki, który nawiązuje do istniejącej kolorystyki lamperii.
7. Naruszenie wymogów określonych w ust. 1, 3, 4 i 6 uprawnia Spółdzielnię do przywrócenia stanu pierwotnego na koszt członka Spółdzielni, osoby której przysługuje prawo do lokalu, właściciela lokalu bądź najemcy w określonym przez Spółdzielnię terminie.

### § 7.

Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna udostępnić spółdzielni lokal w celu:

- 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni.

### § 8.

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, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.

### § 9.

Z uwagi na ewentualność zaistnienia awarii w mieszkaniach w czasie nieobecności mieszkańców i konieczność jej usunięcia, użytkownicy mieszkań w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności, winni informować

Administrację Osiedla, gdzie znajdują się klucze do mieszkania lub podać numer telefonu kontaktowego.

#### **§ 10.**

Koszty naprawy szkód wyrządzonych z winy członka spółdzielni, użytkownika lokalu lub właściciela ( np. zalanie lokalu przez zostawienie odkręconego kranu, w wyniku pęknięcia wężyka-połączenia elastycznego, uszkodzenia baterii, pozostawienie otwartego okna itp.) obciążają mieszkańca, który spowodował szkodę.

#### **§ 11.**

1. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznych poza obrębem mieszkania ( klatki schodowe, piwnice) ze względu na grożące niebezpieczeństwo oraz możliwość spalenia instalacji. Kosztami z tytułu strat wynikłych na skutek manipulacji przy urządzeniach, obciążona zostanie osoba, która je spowodowała. W przypadku stwierdzenia tego typu uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić Administrację Osiedla.
2. Zabrania się używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.
3. Instalowanie oświetlenia elektrycznego oraz gniazd w pomieszczeniach piwnicznych bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.

#### **§ 12.**

1. Samowolne wchodzenie na dachy budynków bez zgody Administracji Osiedla jest surowo zabronione.
2. Zakładanie wszelkiego rodzaju anten wymaga pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.

#### **§ 13.**

1. Celem zapobieżenia marnotrawstwu oraz dla bezpieczeństwa przeciwpożarowego, nie należy pozostawiać w piwnicach, korytarzach - piwnicznych, w pralniach, suszarniach i w wózkowniach zapalonych świateł.
2. Nie należy blokować wyłączników oświetlenia klatek schodowych zapalkami, patykami, drutem itp. co powoduje awarie tych automatów oraz straty energii elektrycznej.

#### **§ 14.**

1. Na okres zimy użytkownicy lokali powinni zabezpieczyć zajmowane przez siebie lokale przed utratą ciepła poprzez uszczelnienie okien i drzwi

- oraz okienek piwnicznych.
2. Wszyscy mieszkańcy wchodzący i wychodzący z budynku winni zamykać za sobą drzwi wejściowe.
  3. Na koszt i staranie lokatorów – za zgodą Administracji Osiedla – można montować instalacje domofonowe, z tym, że do Administracji należy przekazać jeden klucz.

#### **IV. UTRZYMANIE CZYSTOŚCI, PORZĄDKU, HIGIENY I ESTETYKI W BUDYNKACH ORAZ ICH OTOCZENIU**

##### **§ 15.**

1. Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnych budynków, w ich otoczeniu oraz dozorowaniem, wykonują zatrudnieni w Spółdzielni gospodarze, lub pracownicy firm działających na zlecenie Spółdzielni.
2. Uwagi na temat pracy gospodarzy należy zgłaszać do Administracji Osiedla.

##### **§ 16.**

1. Do obowiązków mieszkańców należy utrzymanie mieszkania w należyтым stanie czystości i higieny. Ewentualną dezynsekcję w lokalu mieszkańcy wykonują własnym staraniem i na własny koszt.
2. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach i pomieszczeniach wspólnie użytkowych, garażach oraz na zewnątrz budynku.
3. Nie należy wyrzucać przez okna i drzwi balkonowe jakichkolwiek śmieci, odpadów, niedopałków, żywności.
4. Do muszli klozetowej nie należy wrzucać śmieci, kości, szmat, zapalek, pampersów itp. W razie zapchania rury odpływowej w lokalu, koszty związane z oczyszczeniem ponosi użytkownik danego lokalu.
5. Śmieci i odpadki należy wynosić do śmietników i pojemników usytuowanych na terenie Osiedla. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów na klatkach schodowych, użytkownik obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczony teren.  
Gruz z remontu lokalu – użytkownik lokalu zobowiązany jest wywieźć na własny koszt.
6. W przypadku wszelkich transportów do mieszkań, w czasie których może zostać zanieczyszczony teren i klatki schodowe, należy oczyścić natychmiast cały ten teren. W przypadku uszkodzenia tynków klatki schodowej – użytkownik lokalu zobowiązany jest naprawić uszkodzenia.

## § 17.

Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach od 9<sup>00</sup> do 20<sup>00</sup>. Nie wolno trzepać i czyścić dywanów, pościeli itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i z okien.

## § 18.

1. Wszyscy mieszkańcy powinni sprawować opiekę nad trawnikami, kwietnikami, krzewami i drzewami poprzez natychmiastowe reagowanie na wszelkie próby niszczenia ich.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z umiarem, tak aby woda nie ściekała po murze, nie niszczyła elewacji, nie zalewała położonych niżej okien i balkonów.
3. Na balkonach i loggiach nie należy przechowywać przedmiotów oszpecających wygląd domu.
4. Zabrania się trzymania na parkingach nie strzeżonych samochodów ciężarowych o ciężarze całkowitym powyżej 2,5 tony oraz przyczep campingowych i autobusów.
5. Zabrania się mycia i naprawy pojazdów samochodowych przed blokami. Wykonywanie tych prac powinno odbywać się w miejscach do tego przeznaczonych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie środowiska.

## V. PRANIE I SUSZENIE BIELIZNY

### § 19.

1. Z urządzeń domowych pralki, odkurzacze itp. należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów, co w szczególności dotyczy nie używania tych urządzeń w godzinach od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup>.
2. Korzystanie przez mieszkańców z pralni domowej odbywa się zgodnie z zasadami ustalonymi przez Administrację Osiedla. Za każdorazowe korzystanie z pralni, mieszkaniec Spółdzielni wnosi ustaloną opłatę.
3. Po zakończeniu prania należy pomieszczenie pralni i suszarni posprzątać i zwrócić klucz gospodarzowi bloku lub do Administracji Osiedla. Obowiązkiem gospodarza lub osoby upoważnionej jest sprawdzenie stanu technicznego i estetycznego pralni i suszarni.
4. W pralni nie wolno prać bielizny w celach zarobkowych.
5. Zabrania się w pralni mycia (kąpania) zwierząt.
6. Suszarnia służyć powinna do suszenia bielizny i nie wolno tam przechowywać żadnych przedmiotów (np. pralek, mebli, rowerów).
7. Suszenie bielizny na terenach zielonych jest zabronione.



## **VI. BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE**

### **§ 20.**

1. W razie wybuchu pożaru bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, Komendę Powiatową Policji, Straż Miejską i Administrację Osiedla. Fałszywe informowanie podlega karze.
2. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w czasie akcji gaszenia pożaru - nie wolno zastawiać korytarzy i przejść piwnicznych oraz dróg pożarowych oznakowanych meblami, wózkami, motocyklami itp. Niedopuszczalne jest także zamykanie lub ograniczanie w jakikolwiek sposób dostępu do dróg ewakuacyjnych, a w szczególności dostępu do klatek schodowych z części korytarzy obsługujących windy.
3. W piwnicach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, cuchnących i rozkładających się.
4. Palenie papierosów i używanie nie zabezpieczonego ognia na klatkach schodowych, strychach, w windach oraz w piwnicach jest zabronione.
5. Wszelkie instalacje elektryczne mają być utrzymane w dobrym stanie izolacyjnym w celu zapobieżenia przed zwarciami.
6. Zabronione jest korzystanie w lokalu z butli gazowych, jak też ich przechowywanie w lokalu.
7. Zabrania się rozpalania ognisk i grillowania na balkonach, loggiach, tarasach budynków, na terenach bezpośredniego otoczenia budynków oraz w miejscach, gdzie takie działania będą uciążliwe dla mieszkańców.

## **VII. PODSTAWOWE NORMY WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO MIESZKAŃCÓW**

### **§ 21.**

1. Warunkiem zgodnego współżycia mieszkańców Osiedla (budynku) jest wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczony. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci - jak brudzenie ścian, hałasowanie, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni – odpowiedzialni są rodzice.
3. Zabrania się gromadzenia młodzieży i osób dorosłych na klatkach schodowych.
4. Zabrania się spożywania napojów alkoholowych i środków odurzających w częściach wspólnych budynków (np. windach, klatkach schodowych, w korytarzach piwnic).

5. Na terenie Osiedla ( budynku) w godzinach od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup> obowiązuje cisza nocna.
6. W razie konieczności wykonywania w lokalach prac wywołujących hałas (remonty, modernizacje) dopuszcza się ich wykonywanie wyłącznie w godzinach od 8<sup>00</sup> do 20<sup>00</sup>, z wyłączeniem niedziel i dni świątecznych.
7. Mieszkańcy budynków obowiązani są współdziałać z Administracją Osiedla w utrzymaniu budynku i jego otoczenia w czystości, dbać o porządek i dążyć do warunków zapewniających zgodne współżycie mieszkańców.
8. O wszelkich zakłóceniach porządku w i przed budynkiem, należy niezwłocznie powiadomić organa porządkowe ( Policja, Straż Miejska).

## § 22.

1. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych.
2. Psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu poza obręb lokalu, ze względu na możliwość zanieczyszczenia terenu przydomowego oraz na bezpieczeństwo innych osób.  
Ze względu na szkody dokonywane przez psy w zieleni, w kwiatach, spuszczenie ich ze smyczy na terenie osiedli jest zabronione.
3. Osoby posiadające psy lub inne zwierzęta domowe obowiązane są:
  - dokonywać określonych obowiązkowych szczepień,
  - przestrzegać przepisów dot. zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej zwierzęcia,
  - usuwać zanieczyszczenia spowodowane przez psa na klatce schodowej i w innych pomieszczeniach budynku, służących do wspólnego użytku oraz na terenach przydomowych ( chodniki, trawniki).
4. Za wszystkie szkody spowodowane przez psy w budynku i ich otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych – odpowiadają ich posiadacze.
5. Na terenie domu i osiedla zabrania się hodowli wszelkich zwierząt użytkowych ( np. kur, królików, gołębi itp.).
6. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu należy bezzwłocznie zawiadomić właściwą Stację Sanitarno-Epidemiologiczną i Administrację Osiedla.
7. Zabronione jest dokarmianie ptaków na balkonach, loggiach, parapetach, jak również w otoczeniu budynku. W szczególności zakazane jest ze względów sanitarnych, wykładanie pożywienia dla ptactwa na parapetach oraz skwerach. Pożywienie to może być wykładane jedynie w specjalnie urządzonych karmnikach, co nie dotyczy dokarmiania gołębi, których

karmienie na terenie osiedli spółdzielczych w jakiegokolwiek formie jest niedozwolone.

### **§ 23.**

1. Niedopuszczalne jest umieszczanie i przechowywanie przez mieszkańców na klatkach schodowych i korytarzach, w tym korytarzach piwnicznych, jakichkolwiek przedmiotów, a zwłaszcza takich jak: rowery, motocykle, motorowery, skutery, wózki, sanki, meble itp. W pomieszczeniu wózkowni zabronione jest przechowywanie innych rzeczy niż wózki lub rowery. W pomieszczeniu suszarni można suszyć uprane rzeczy (np. ubrania, pościel itp.), zaś zabronione jest przechowywanie innych rzeczy. W przypadku, gdy skierowane przez kierownictwo Administracji Osiedla wezwanie do zabrania pozostawionych wbrew powyższym zakazom przedmiotów pozostanie bezskuteczne, przedmioty te Administracja Osiedla będzie uprawniona usunąć na koszt osoby, która naruszyła powyższy zakaz.
2. Parkowanie motocykli, samochodów jest dopuszczalne w miejscach do tego wyznaczonych. Zapuszczanie silników w celach kontrolnych lub naprawczych w godzinach porannych, wieczornych i nocnych jest zabronione.
3. Użytkownicy pojazdów zobowiązani są do przestrzegania wymogów wynikających z oznakowania dróg.
4. Zabrania się na terenie osiedla jeżdżenia po chodnikach i ciągach dla pieszych samochodami, motorowerami itp.

## **VIII. Zasady organizowania i użytkowania ogródków przydomowych.**

### **§ 24.**

#### **ZASADY ORGANIZOWANIA OGRÓDKÓW**

1. Organizacja i korzystanie z ogródków przydomowych znajdujących się w zasobach Spółdzielni może odbywać się na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie.
2. Nie wolno zakładać ogródków przydomowych bez pisemnej zgody Spółdzielni.
3. Ogródkiem przydomowym – nazywany będzie teren zielony wokół budynku, przylegający do lokalu na parterze, użytkowany przez osobę posiadającą tytułu prawny do lokalu lub mieszkańca nieruchomości na której ogródek się znajduje, jako posiadacza zależnego zwanego dalej „użytkownikiem”.

4. Ogródki przydomowe mogą być wykorzystywane jedynie w celach wypoczynkowych i rekreacyjnych.
5. Teren ogródka przydomowego nie stanowi własności użytkownika, a jego użytkowanie pozostaje bez wpływu na zmianę udziału w gruncie nieruchomości wynikającego z prawa odrębnej własności.

## **§ 25.**

1. Zgody na zagospodarowanie terenu przy budynku udziela Zarząd Spółdzielni w formie pisemnej.
2. Osoba zainteresowana użytkowaniem ogródka składa do Zarządu Spółdzielni pisemny wniosek. Do wniosku winien być załączony szkic zawierający wymiary ogródka, propozycja co do jego ogrodzenia oraz zgoda współwłaścicieli nieruchomości wspólnej na oddanie terenu w użytkowanie. Wniosek winien być zaopiniowany przez właściwą Radę Osiedla.
3. Powierzchnia ogródka powinna być zbliżona kształtem do prostokąta o szerokości równej szerokości przyległego mieszkania i długości równej długościom ogródków już istniejących lub długości wytyczonej przez Administrację Osiedla w uzgodnieniu z Radą Osiedla.
4. Ogródki na szczycie budynku mogą być zakładane w granicach zakreślonych prawem i zasadami współżycia społecznego.
5. Użytkownik ogródka przejmuje protokolarnie teren do użytkowania.
6. Po zakończeniu użytkowania ogródka użytkownik zobowiązany jest zwrócić teren ogródka właściwej Administracji Spółdzielni. Na powyższą okoliczność strony sporządzają protokół przekazania terenu.
7. Użytkownik ogródka nie może oddawać terenu ogródka osobom trzecim.
8. Użytkownik ogródka nie może zmieniać przeznaczenia ogródka ani dokonywać na jego terenie jakiegokolwiek zabudowy.
9. Użytkownik ogródka zobowiązany jest do zagospodarowania i używania terenu zgodnie z przeznaczeniem oraz do zachowania w obrębie ogródka czystości i estetyki.

## **§ 26.**

### **ZASADY UŻYTKOWANIA OGRÓDKÓW**

1. W trosce o estetyczny wygląd budynków ustala się, iż ogrodzenie ogródka powinno być jednolite dla wszystkich ogródków wokół danej nieruchomości i wykonane z żywopłotu, siatki, drewna lub innego materiału przyjętego dla danej nieruchomości, w sposób estetyczny i bezpieczny z zachowaniem wymogów wizualnych i technicznych.

2. Wysokość ogrodzenia musi mieścić się w granicach od 50 do 120 cm, powinna być jednakowa dla całego zespołu ogródków.
3. Projekt ogrodzenia winien być zaakceptowany przez Administrację Osiedla i Radę Osiedla.
4. Koszt wykonania ogrodzenia i jego konserwacji ponosi użytkownik ogródka przydomowego.
5. Ze względów bezpieczeństwa zaleca się, aby ogrodzenie wyposażone było w furtkę, lub inne rozwiązanie techniczne, które w przypadku zagrożenia ułatwi ewakuację mieszkańców oraz umożliwi dostęp do budynku służbom technicznym.
6. Nie jest dopuszczalne ogradzanie terenu powyżej 120 cm ani prowadzenie jakiegokolwiek instalacji pod lub nad ziemią bez zgody Spółdzielni.
7. Ogródek przydomowy nie może służyć jako miejsce do składania niepotrzebnych przedmiotów. Niedopuszczalne jest na terenie ogródka prowadzenie kompostowni w jakiegokolwiek formie.
8. Użytkownik ogródka zobowiązany jest do jego pielęgnacji na własny koszt i własnym staraniem w tym: do regularnego koszenia trawy, odchwaszczania, przycinania drzew i krzewów, podlewania roślinności, konserwacji ogrodzenia, w celu utrzymania na terenie użytkowanego ogródka porządku i estetyki.
9. W ogródkach mogą być sadzone wyłącznie rośliny ozdobne. Do nasadzeń użytkownik zobowiązany jest dobierać gatunki i odmiany roślin nisko rosnących i karłowatych, nieograniczające dostępu do światła dziennego dla wyższych kondygnacji. Użytkownik może sadzić rośliny pnące wyłącznie przy specjalnych kratkach lub podporach w oddaleniu od ścian budynku minimum 1 metr.
10. Dozwolone jest sadzenie drzew jedynie niskopiennych.
11. Nasadzenia nie mogą doprowadzać do niszczenia elewacji budynków i utrudniania prowadzenia akcji ratowniczych.
12. Odpady organiczne z ogródka (skoszona trawa, chwasty, liście) należy składować w workach w miejscach wskazanych przez Administrację. Zebrane nieczystości z terenu ogródka użytkownik ogródka zobowiązany jest przenieść w wyznaczone miejsce składowania odpadów zgodnie z instrukcją segregacji odpadów.
13. Użytkownik winien korzystać z ogródka nie zakłócając ciszy i spokoju innym mieszkańcom nieruchomości z zachowaniem zasad współżycia społecznego.
14. Nadzór nad prawidłowym korzystaniem z ogródka sprawuje właściwa Administracja Osiedla, której przysługuje w każdym czasie prawo kontroli czystości i estetyki użytkowanego ogródka.
15. W przypadku stwierdzenia braku dbałości przez użytkownika ogródka o nasadzenia i wygląd estetyczny, Spółdzielnia może cofnąć zgodę na użytkowanie ogródka.

## § 27.

1. Na terenie ogródków przydomowych zabrania się:
  - a) rozpalania ognisk oraz korzystania z grilla,
  - b) sadzenia drzew owocowych,
  - c) sadzenia i uprawy warzyw,
  - d) hodowli i chowu zwierząt,
  - e) spalania roślin, gałęzi, liści,
  - f) parkowania pojazdów jednośladowych,
  - g) składowania niepotrzebnych przedmiotów,
  - h) budowy jakichkolwiek obiektów, altan, zjeżdżalni, tarasów, basenów,
  - i) montażu kompostowników, szklarni, tuneli foliowych, klatek dla zwierząt,
  - j) instalowania oczek wodnych, innych obiektów architektury ogrodowej, montowania paneli fotowoltaicznych i innych urządzeń,
  - k) prowadzenia działalności gospodarczej
2. Nie wolno bez zgody Spółdzielni budować nowych instalacji oraz demontować z terenu ogródka istniejącego wyposażenia tj. opasek, studzienek rewizyjnych, osłon, okienek piwnicznych.
3. Usunięcie drzew z terenu ogródka, na które wymagane jest uzyskanie zezwolenia może nastąpić po uzyskaniu odpowiednich zgód.

## § 28.

1. Administracja Osiedla ma prawo wejść na teren ogródka w celu usunięcia awarii bez wcześniejszego powiadomienia użytkownika, dokładając przy tym wszelkich starań aby zminimalizować szkody w nasadzeniach.
2. W przypadku planowanych prac, Administracja powiadamia o tym użytkownika z tygodniowym wyprzedzeniem.
3. Użytkownik ogródka na wezwanie Administracji zobowiązany jest do demontażu ogrodzenia, usunięcia roślinności oraz infrastruktury ogrodowej kolidującej z planowanymi pracami.
4. Spółdzielnia nie zwraca kosztów nasadzeń i infrastruktury ogrodowej uszkodzonych podczas wykonywania przez Spółdzielnię prac remontowych.

## § 29.

1. Użytkowanie ogródka przydomowego jest bezpłatne.
2. Teren ogródka przydomowego nie stanowi własności użytkownika.
3. Warunki korzystania z wody do podlewania ogródków określa oddzielny Regulamin.

### **§ 30.**

1. W przypadku stwierdzenia naruszania zasad korzystania z ogródka przydomowego Spółdzielnia wzywa użytkownika ogródka do zaprzestania naruszeń wyznaczając w tym celu odpowiedni termin. Jeżeli użytkownik ogródka nie zastosuje się do zaleceń w określonym w wezwaniu terminie, Spółdzielnia cofnie zgodę na użytkowanie ogródka, przejmie teren lub przekaze innemu użytkownikowi. Administracja Osiedla o powziętych krokach zobowiązana jest powiadomić Radę Osiedla.
2. Użytkownikom zwalnającym ogródki przydomowe nie przysługują roszczenia wobec Spółdzielni o zwrot nakładów finansowych poniesionych na ich zagospodarowanie w tym za nasadzenia.

### **§ 31.**

1. Zasady korzystania z ogródków przydomowych obowiązują wszystkich użytkowników ogródków na terenie należącym do SMLW w Legionowie.
2. Użytkownicy ogródków przydomowych, którzy w dniu wejścia w życie niniejszego Regulaminu korzystają z terenów pod ogródki przydomowe zobowiązani są do dostosowania ogródków przydomowych do wymogów określonych w niniejszym Regulaminie w terminie 3 lat od dnia wejścia w życie Regulaminu.
3. Użytkownicy, którzy w terminie o którym mowa w ust. 2 nie dostosują ogródków przydomowych do stanu zgodnego z Regulaminem zobowiązani będą do przywrócenia terenu do stanu pierwotnego i przekazania Spółdzielni, a w przypadku nie wykonania powyższego mogą zostać obciążeni przez Spółdzielnię kosztami uporządkowania terenu.
4. Sporne sprawy dotyczące ogródków przydomowych rozstrzygać będzie Zarząd Spółdzielni współdziałając z Radą Osiedla.

## **IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§ 32**

1. Tablice reklamowe i szyldy na terenie osiedla mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zezwolenia Zarządu Spółdzielni.
2. Za umieszczone reklamy wnosi się miesięczne opłaty w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.

### § 33.

1. Użytkownicy mieszkań zobowiązani są do przestrzegania przepisów meldunkowych i informowania Administrację Osiedla o pobycie w lokalu osób oraz o opuszczeniu przez nich lokalu, a także o wymeldowaniu lub zameldowaniu osób w lokalu.
2. Zamieszkiwanie w lokalu osób nie objętych umową o ustanowieniu prawa do lokalu jest możliwe pod warunkiem wnoszenia:
  - a) opłat wynikających ze Statutu na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu lub przypadających na ten lokal bądź też,
  - b) należności czynszowych  
- naliczanych od liczby osób zamieszkujących.

### § 34.

1. Wobec mieszkańców naruszających rażąco lub uporczywie postanowienia niniejszego Regulaminu albo gdy mieszkańcy przez swoje niewłaściwe zachowanie czynią korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym Zarząd Spółdzielni może :
  - 1) składać wnioski do Rady Nadzorczej o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) na wniosek Rady Nadzorczej w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu ( spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ) w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości,
  - 3) kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów.
2. Za wyrządzone szkody polegające na niszczeniu substancji mieszkaniowej odpowiedzialni są sprawcy ich dokonania. Za szkody wyrządzone przez dzieci, odpowiedzialność ponoszą rodzice. Wysokość strat ustala Administracja Osiedla.

### § 35.

Wszelkie sprawy konfliktowe pomiędzy mieszkańcami rozstrzyga Rada Osiedla.

### § 36.

1. Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących pracy gospodarzy bloków, należy do kompetencji Administracji Osiedla. Rozpatrywanie skarg i wniosków ogólnych dotyczących pracy Administracji Osiedla należy do kompetencji Zarządu Spółdzielni.
2. Wnioski, skargi, zażalenia, pytania mogą składać mieszkańcy do skrzynki



„WNIOSKI, ZAŻALENIA” usytuowanej w holu biurowca Zarządu Spółdzielni lub w Sekretariacie.

### **§ 37.**

Administracja Osiedla zobowiązana jest informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach np. termin usunięcia awarii, przeglądów budynków itp. poprzez wywieszanie ogłoszeń w zwyczajowych miejscach na terenie Spółdzielni.

### **§ 38.**

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 17.06.2021r. Uchwałą nr 16/21 i wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc obowiązującą Regulamin Porządku domowego uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 17.03.2010 z późniejszymi zmianami wprowadzonymi Uchwałami Rady Nadzorczej nr 31/15 z dnia 21.05.2015r, Nr 28/16 z dnia 30.06.2016r, Nr 04/18 z dnia 22.01.2018r i Nr 17/18 z dnia 23.08.2018r.