



Załącznik do uchwały Rady Nadzorczej nr 24/2025
z dnia 24.11.2025 r.

REGULAMIN

porządku domowego

w Spółdzielni Mieszkaniowej im. 23 Lutego w Koziegłowach

Koziegłowy 2025 r.

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Niniejszy regulamin określa obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie:
 - a) utrzymania w należytym stanie technicznym budynków (nieruchomości) i ich otoczenia oraz infrastruktury z nimi związanej,
 - b) utrzymania czystości, ładu i porządku w budynkach (nieruchomościach) i ich otoczeniu,
 - c) ochrony mienia Spółdzielni oraz mienia pozostającego w jej zarządzie,
 - d) korzystania z nieruchomości wspólnych i terenów ogólnie dostępnych,
 - e) zabezpieczenia przeciwpożarowego,
 - f) zasad współżycia społecznego mieszkańców osiedli.
2. Niniejszy regulamin obowiązuje we wszystkich budynkach mieszkalnych, ich otoczeniu oraz na terenach będących własnością lub pozostających w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej im. 23 Lutego w Koziegłowach, zwanej dalej „Spółdzielnią”.
3. Zobowiązani do przestrzegania niniejszego regulaminu są członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali lub prawo odrębnej własności lokalu, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu niebędące członkami Spółdzielni, a także wszystkie osoby zamieszkujące lub przebywające w lokalu za przyzwoleniem ww. osób (np. współmałżonkowie i członkowie rodzin) oraz osoby, które faktycznie władają lokalem (najemcy, podnajemcy mieszkań) – zwani dalej mieszkańcami lub użytkownikami lokalu.
4. Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się odpowiednio do użytkowników garaży i lokali użytkowych oraz do dzierżawców gruntów należących do Spółdzielni.

Obowiązki Spółdzielni

§ 2

Do obowiązków Spółdzielni należy:

- 1) protokolarne przekazanie lokali osobom uprawnionym, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie umowami oraz wyegzekwowanie od wykonawcy usuwania wad stwierdzonych w budynkach w okresie rękojmi,
- 2) protokolarny odbiór lokali w przypadku ich zwolnienia przez członków oraz dokonanie rozliczenia, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa i Statutu,
- 3) utrzymanie budynków i związanej z nimi infrastruktury w należytym stanie technicznym,
- 4) utrzymanie w należytym stanie higieniczno-sanitarnym otoczenia budynków oraz pomieszczeń wspólnych w nieruchomościach, zgodnie z postanowieniami § 3,
- 5) oświetlenia numerów porządkowych budynków oraz pomieszczeń wspólnych (korytarze piwniczne, klatki schodowe i pomieszczenia gospodarcze - pralnie, suszarnie, wózkarnie, itp.),
- 6) zapewnienie mieszkańcom dogodnego przejścia do poszczególnych budynków, szczególnie w okresie zimowym,
- 7) wyposażenie nieruchomości w odpowiednie zbiorniki do składowania śmieci i innych nieczystości oraz zapewnienie ich opróżniania,
- 8) zapewnienie dostawy mediów (tj. ciepłej wody, zimnej wody, energii elektrycznej, gazu) oraz odbioru ścieków, a także interweniowanie u dostawców mediów w przypadku występowania zakłóceń w ich dostawie /odbiorze,

- 9) dokonywanie w miarę potrzeb dezynfekcji i deratyzacji części wspólnej nieruchomości (korytarze piwniczne, pralnie, suszarnie, wózkarnie, itp.) oraz pomieszczeń technicznych,
- 10) umieszczenie w widocznym miejscu na klatce schodowej gabloty z adresami lub telefonami służb gminnych, telefonu konserwatora w razie awarii, telefonu do pogotowia technicznego,
- 11) nadzorowanie i kontrolowanie zakładów świadczących usługi w zakresie utrzymywania właściwego stanu technicznego budynku i jego urządzeń oraz czystości i porządku, a także usuwania skutków zimy.

§ 3

1. Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach wspólnych budynku oraz w otoczeniu budynku wykonywane są na zlecenie i na zasadach określonych przez Spółdzielnię w umowach z usługodawcami.
2. W szczególności do obowiązków Spółdzielni należy:
 - 1) sprzątanie chodników, terenów przyległych do budynków, hali garażowych oraz pomieszczeń wspólnych, takich jak: wiatrołapy, korytarze piwniczne, suszarnie, pralnie, wózkarnie, pomieszczenia techniczne, itp.,
 - 2) wiosenne i jesienne mycie okien, lamperii i poręczy na klatkach schodowych, w pomieszczeniach gospodarczych i korytarzach piwnicznych oraz drzwi wejściowych do budynków,
 - 3) pielęgnacja terenów zielonych oraz naprawa znajdujących się na tych terenach urządzeń (np. ławki, place zabaw),
 - 4) usuwanie śniegu lub lodu z chodników oraz przeciwdziałanie gołoledzi poprzez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku.

Obowiązki mieszkańców

§ 4

Mieszkańcy obowiązani są do:

- 1) utrzymania lokalu (a także okien, balkonów, loggi) w należyтым stanie sanitarno-higienicznym i technicznym, w szczególności poprzez odnawianie lokalu i wykonywanie napraw oraz dokonywanie wymiany urządzeń, zgodnie z obowiązującym w tym zakresie odrębnym regulaminem,
- 2) utrzymania porządku i czystości na klatkach schodowych, poprzez kolejne cotygodniowe zamiatanie i zmywanie schodów oraz podestów na tej kondygnacji, na której znajduje się mieszkanie, z wyłączeniem tych klatek schodowych, w których czynności te zostały zlecone odpłatnie firmie zewnętrznej.
Odpłatne sprzątanie klatki schodowej przez firmę zewnętrzną następuje zgodnie z postanowieniami „Zasad odpłatnego sprzątania klatek schodowych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej im. 23 Lutego w Kozięglowach”, których treść stanowi załącznik do niniejszego regulaminu,
- 3) pozostawienia po sobie porządku i czystości w pomieszczeniach budynku przeznaczonych do wspólnego korzystania (np.: w piwnicach, windach, klatkach schodowych, suszarniach, pralniach, wózkarniach, itp.) oraz na terenie wspólnym (tj. na trawnikach, chodnikach, placach zabaw, śmietnikach, parkingach),

- 4) naprawy wszelkich uszkodzeń powstałych w lokalu oraz poza nim, z winy lokatora lub osób, za które odpowiada,
- 5) wyrzucania odpadów komunalnych - niepodlegających segregacji - do pojemników w związanych workach foliowych, a ponadto segregowanie wyrzucanych śmieci, jeżeli przygotowane są do tego celu odpowiednie pojemniki,
- 6) powiadomienia Spółdzielni o pojawieniu się gryzoni lub robactwa w pomieszczeniach wspólnych,
- 7) utrzymywania w czystości drzwi do lokalu od strony klatki schodowej, a także usuwanie śmieci i zanieczyszczeń gromadzących się pod wycieraczkami przy drzwiach wejściowych do lokalu,
- 8) umożliwienia wejścia do lokalu osobom upoważnionym przez Spółdzielnię, usuwającym awarie, przeprowadzającym przeglądy techniczne lub dokonującym odczytu urządzeń pomiarowych (zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami art. 6¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych),
- 9) zamykania drzwi wejściowych na klatki schodowe zabezpieczone domofonami oraz wystrzegania się wpuszczania nieznanymi osobami (w celu zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców),
- 10) natychmiastowego zgłoszenia do Spółdzielni zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub w jego otoczeniu (np. pęknięcie lub zator rur, zacieki sufitów itp.), bez względu na przyczynę ich powstania.

§ 5

1. Mieszkańcy zobowiązani są do dbania o wspólne mienie Spółdzielni oraz przysługujące im mieszkania, komórki w piwnicach i inne pomieszczenia wspólne, a ponadto do używania ich zgodnie z przeznaczeniem oraz chronienia przed dewastacją.
2. Mieszkańcy zobowiązani są do korzystania z pomieszczeń części wspólnej nieruchomości w sposób nieutrudniający korzystania z nich innym mieszkańcom (przez części wspólne nieruchomości należy rozumieć: klatki schodowe, korytarze piwniczne, pralnie, suszarnie, teren gruntu itd.).
3. Wykorzystywanie pomieszczeń wspólnych tylko dla indywidualnych potrzeb danego lokatora wymaga uprzedniej zgody Zarządu Spółdzielni.
4. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są aktywnie przeciwdziałać przypadkom kradzieży, zniszczeń czy wandalizmu wspólnego mienia oraz zgłaszać te przypadki na Policję, do Straży Miejskiej/Gminnej i do Spółdzielni.
5. Mieszkańcy obowiązani są zezwolić na wejście do mieszkania upoważnionym pracownikom Spółdzielni lub innym upoważnionym przez nią osobom w celu przeprowadzenia okresowych przeglądów technicznych instalacji (wodnej, c.o., gazowej, elektrycznej oraz części instalacji wspólnych przebiegających przez mieszkanie), ich doraźnego sprawdzenia lub usunięcia awarii. Mieszkańcy obowiązani są do wykonania zaleceń wynikających z przeprowadzonych przeglądów i kontroli, jeżeli zalecenia te obejmują obowiązki użytkowników lokali w zakresie napraw i konserwacji lokali.
6. W przypadku konieczności przeprowadzenia dezynsekcji lub deratyzacji budynku mieszkańcy zobowiązani są wykonywać zalecenia wydawane przez specjalistyczne przedsiębiorstwa przeprowadzające dezynsekcję lub deratyzację budynku, przy czym przeprowadzenie dezynsekcji lub deratyzacji w mieszkaniach i piwnicach lokatorskich, odbywa się na koszt użytkownika lokalu, w sposób i w terminach ustalonych przez Spółdzielnię.
7. Wszyscy mieszkańcy danego osiedla powinni współdziałać ze Spółdzielnią w zakresie opieki nad terenami zielonymi oraz placami zabaw.

§ 6

1. Przekazywane mieszkańcom lokale, miejsca postojowe w halach garażowych i garaże mogą być używane wyłącznie na cele określone w decyzji przydziału lub w umowie ustanawiającej prawo do lokalu.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu objętego spółdzielczym prawem do lokalu wymaga zgody Spółdzielni, jeżeli związana jest z tym zmiana sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia takiego lokalu bądź jego części (np. prowadzenie działalności gospodarczej w lokalach mieszkalnych). Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie ma wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Przepisy ust. 2 stosuje się odpowiednio do osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu.
4. Warunkiem uzyskania zgody Zarządu Spółdzielni na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalach mieszkalnych (usługowej, handlowej, rzemieślniczej) jest w szczególności jej nieuciążliwość dla pozostałych mieszkańców budynku/nieruchomości, z punktu widzenia obowiązujących przepisów prawa oraz zasad bezpieczeństwa, spokoju i higieny otoczenia.

§ 7

1. Zabronione jest umieszczanie na terenie i budynkach spółdzielczych szyldów, reklam, szafek wystawowych, ogłoszeń lub ulotek bez uprzedniej zgody Spółdzielni.
2. Szyldy i reklamy mogą być umieszczane na budynkach i na terenach administrowanych przez Spółdzielnię po spełnieniu odpowiednich wymogów prawa oraz po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni i uiszczeniu opłaty.
3. Umieszczanie ogłoszeń, ulotek, itp. materiałów reklamowych na spółdzielczych tablicach ogłoszeń lub na klatkach w budynkach spółdzielczych jest odpłatne i wymaga uzyskania uprzedniej zgody Spółdzielni.
4. Prowadzenie handlu obwoźnego na terenie stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni jest odpłatne i wymaga uzyskania uprzedniej zgody Spółdzielni.

Dbanie o należyty stan techniczny i sanitarny lokalu oraz nieruchomości wspólnej

§ 8

Obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokalu określa odrębny regulamin.

§ 9

1. Lokale, a także balkony, loggie i parapety zewnętrzne okien powinny być utrzymywane w czystości.
2. Zabroniony jest montaż wszelkiego rodzaju instalacji lub anten radiowo-telewizyjnych na dachu lub elewacji budynku. Montaż anten radiowo-telewizyjnych wymaga zgody Spółdzielni i dozwolony jest wyłącznie w obrębie własnego balkonu/loggi, na balustradzie, bez uszkodzenia elewacji budynku oraz w sposób nieprzeszkadzający sąsiednim lokalom.
3. Na balkonach i loggiach zabronione jest:
 - a) korzystanie z grilla,
 - b) trzymanie zwierząt,



- c) dokarmianie ptaków – również na parapetach i daszkach,
 - d) trzepanie rzeczy - również przez okna i na klatkach schodowych,
 - e) wyrzucanie lub wylewanie czegokolwiek – również przez okna, a zwłaszcza wyrzucanie śmieci, niedopałków papierosów, odpadków bądź wylewania wody.
4. Zabrania się ustawiania na parapetach zewnętrznych okien jakichkolwiek przedmiotów, w tym doniczek i skrzynek na kwiaty.
 5. Dopuszczalne jest ukwiecenie balkonów i loggii, przy czym instalowanie skrzynek i doniczek na kwiaty możliwe jest jedynie od strony wewnętrznej balustrad, chyba że balustrady wyposażone są w odpowiednie uchwyty zabezpieczające przed upadkiem skrzynek lub doniczek.
 6. Podlewanie kwiatów na balkonach, loggiach powinno odbywać się ze szczególną starannością, aby nie zalać elewacji budynku oraz balkonów i okien niższych kondygnacji.
 7. Posadzki balkonów i loggii należy sprzątać i myć w taki sposób, aby nie zabrudzić i nie zalać elewacji budynku oraz balkonów, loggii i okien niższych kondygnacji.
 8. Nie należy suszyć bielizny na balkonach/loggiach w sposób widoczny. Suszenie bielizny na balkonach i loggiach powinno odbywać się w taki sposób, aby strugi wody nie ściekały niszcząc elewację lub zabrudzając położone poniżej okna i balkony.
 9. Niedopuszczalne jest przechowywanie na balkonach czy loggiach przedmiotów oszpecających wygląd budynku.
 10. Dosadzanie drzew i krzewów przez mieszkańców na terenie nieruchomości wymaga zgody Spółdzielni, zarówno co do lokalizacji, jak i gatunku. Analogiczne zasady obowiązują przy zakładaniu ogródków i kwietników przy budynku.
 11. Zabronione jest suszenie bielizny na trawnikach i sznurach rozciągniętych między drzewami.

§ 10

1. Mieszkańcy obowiązani są użytkować piwnice, komórki lokatorskie i inne pomieszczenia wspólne w sposób zgodny z ich przeznaczeniem oraz z przepisami ochrony przeciwpożarowej.
2. W piwnicach i komórkach lokatorskich zabronione jest:
 - a) prowadzenie działalności usługowej lub produkcyjnej,
 - b) hodowanie lub przechowywanie zwierząt,
 - c) podłączanie bez uprzedniej zgody Zarządu urządzeń elektrycznych (pralek, lodówek, itp.) lub wykonywanie prac związanych z poborem energii elektrycznej lub wody wspólnej.
3. W piwnicach i komórkach lokatorskich nie należy przechowywać przedmiotów cennych. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody, które mogą powstać w majątku własnym mieszkańców.
4. Mieszkańcy obowiązani są chronić przed uszkodzeniem urządzenia wyposażenia technicznego budynku znajdujące się w ich komórkach lokatorskich oraz udostępniać komórki - w razie konieczności - osobom upoważnionym przez Spółdzielnię.
5. Mieszkańcy obowiązani są zamykać na klucz wejścia do pomieszczeń piwnicznych oraz wyłączać światła w tych pomieszczeniach niezwłocznie po ich opuszczeniu.

§ 11

1. Z pralni domowej może korzystać każdy mieszkaniec, w kolejności uzgodnionej z gospodarzem domu, po uiszczeniu opłaty, której wysokość określa Rada Nadzorcza.
2. Z urządzeniami znajdującymi się w pralni należy obchodzić się z należytą starannością, aby nie dopuścić do ich uszkodzenia.

3. Podczas korzystania z pralni należy pomieszczenie wietrzyć, aby wyposażenie i wnętrze nie były narażone na stałą wilgoć.
4. W pralni nie wolno prać bielizny przyjmowanej do prania w celach zarobkowych.
5. Bieliznę należy suszyć w specjalnie na ten cel przeznaczonych pomieszczeniach tj. suszarniach. Użytkownik korzystający ze suszarni obowiązany jest zabezpieczyć te pomieszczenia przed uszkodzami na wypadek burzy, wichury, itp.
6. Po zebraniu wysuszonej bielizny należy tego samego dnia zwrócić gospodarzowi domu klucz do suszarni.

Utrzymywanie spokoju, czystości i porządku na terenie nieruchomości

§ 12

1. Mieszkańcy obowiązani są do dbałości o budynek i jego otoczenie, zwane w treści regulaminu „nieruchomością”, chronienia jej przed dewastacją oraz do wzajemnej pomocy i niezakłócania spokoju innych mieszkańców.
2. Mieszkańcy zobowiązani są przez całą dobę do takiego zachowywania się na terenie budynku i osiedla, aby nie zakłócać spokoju innym mieszkańcom.
3. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22.00 do 6.00. W tych godzinach należy zachowywać się w taki sposób, aby nie zakłócić snu i wypoczynku pozostałych mieszkańców.
4. Niedopuszczalne jest także zakłócanie ciszy w pozostałych godzinach, jeśli ma to cechy rażącej uporczywości i nie jest podyktowane koniecznością. Za takie zakłócanie ciszy i spokoju uznaje się w szczególności:
 - a) zbyt głośne i uciążliwe odtwarzanie dźwięków ze sprzętów i urządzeń audio i RTV,
 - b) krzyki i głośne zachowanie na balkonach, loggiach, klatkach schodowych,
 - c) trzymanie na balkonach, loggiach i w domu ujadających psów,
 - d) używanie urządzeń powodujących drgania i wstrząsy przenoszące się do sąsiednich mieszkań, jeśli nie jest to związane z przeprowadzaniem remontem,
 - e) długotrwałe rozgrzewanie lub próbowanie silników spalinowych (samochodów, motocykli, motorowerów) w bezpośredniej bliskości okien lub budynku oraz w garażach podziemnych,
 - f) długotrwałe jeżdżenie w pobliżu okien budynków hałaśliwymi pojazdami, deskami -rolkami i innymi podobnie hałasującymi urządzeniami.
5. Trzepanie dywanów, odzieży i pościeli powinno odbywać się wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych (trzepaki), w dni robocze, w godzinach od 8.00 do 20.00.
6. W razie konieczności wykonywania w lokalach prac uciążliwych, wywołujących hałas i zakłócających spokój sąsiadów (remonty, modernizacje mieszkania) dopuszcza się ich wykonywanie wyłącznie w dni robocze, w godzinach od 9.00 do 18.00. W niedziele i święta obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośnych prac przez całą dobę.
7. Zabronione są zabawy dzieci poza miejscem do tego przeznaczonym, np. na trzepakach, obok śmietników, na klatkach schodowych lub korytarzach piwnic. Dzieci powinny bawić się tylko na placach zabaw lub innych miejscach na ten cel wyznaczonych.

§ 13

1. W lokalach mieszkalnych dopuszcza się posiadanie zwierząt domowych – w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt, o ile nie powoduje to zakłócania spokoju mieszkańców oraz nie zagraża życiu lub zdrowiu ludzi.

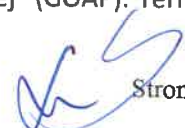
2. Posiadacze zwierząt obowiązani są do:
 - a) przestrzegania przepisów sanitarno – epidemiologicznych,
 - b) przestrzegania obowiązkowego szczepienia zwierząt przeciw wściekliźnie,
 - c) przestrzegania obowiązujących przepisów porządkowych oraz dotyczących rejestracji zwierząt stosownie do podjętych uchwał władz gminnych/miejskich,
 - d) wyprowadzania psów na smyczy i w kagańcu poza obręb budynku i posesji ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców oraz możliwość zanieczyszczenia posesji,
 - e) niedopuszczania do zanieczyszczenia przez zwierzęta klatek schodowych, wind, korytarzy, ciągów komunikacyjnych posesji, piaskownic, placów zabaw oraz terenów zielonych,
 - f) niezwłocznego sprzątnięcia zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta.
3. Zabronione jest wyprowadzanie zwierząt (kotów, psów) na tereny wydzielone do zabawy dla dzieci (plac zabaw, piaskownice) oraz na inne tereny, jeśli zakaz taki wynika z wyraźnego oznakowania.

§ 14

1. Ruch i parkowanie samochodów i motocykli jest dozwolone w miejscach do tego wyznaczonych i nie może utrudniać komunikacji ani zakłócać spokoju, a także powodować uszkodzeń chodników i terenów zielonych. Mieszkańcy zobowiązani są do przestrzegania przepisów ruchu drogowego.
2. Parkowanie pojazdów na terenie nieruchomości niezgodnie z przepisami, na chodnikach lub terenach zielonych albo w sposób mogący utrudnić poruszanie się pojazdom specjalnym (straż pożarna, pogotowie ratunkowe) jest zabronione.
3. Zabronione jest wykonywanie napraw lub mycie samochodów i motocykli w garażach podziemnych oraz na terenie parkingów.
4. Zabrania się parkowania samochodów z wyciekami oleju i paliw w garażach podziemnych oraz na terenach parkingów.
5. Zabrania się stałego parkowania na parkingach spółdzielczych samochodów ciężarowych, samochodów dostawczych, autobusów i przyczep.

§ 15

1. Mieszkańcy obowiązani są do:
 - a) zachowania czystości na klatkach schodowych, korytarzach, holach, korytarzach piwnicznych i innych częściach wspólnych budynku oraz w otoczeniu budynku i na placach zabaw,
 - b) zamykania drzwi wejściowych do klatek schodowych i bram wjazdowych do nieruchomości, zamykania na klucz drzwi wejściowych do piwnic oraz garaży podziemnych, a także gaszenia światła w piwnicach i garażach,
 - c) wynoszenia śmieci i odpadów komunalnych do pojemników na śmieci; w przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów, mieszkańiec obowiązany jest do ich uprzątnięcia.
2. Zabrania się wyrzucania do pojemników na odpady komunalne odpadów wielkogabarytowych, odpadów niebezpiecznych, medycznych, weterynaryjnych oraz odpadów budowlanych np. gruz, szkło, druty.
3. Gruz, okna i inne odpady powstałe podczas remontu użytkownik lokalu obowiązany jest wywieźć we własnym zakresie i na własny koszt.
4. Wywóz odpadów wielkogabarytowych odbywa się cyklicznie, wg harmonogramu przyjętego przez Związek Międzygminny „Gospodarka Odpadami Aglomeracji Poznańskiej” (GOAP). Terminy



wywozu odpadów wielkogabarytowych podawane są na witrynie internetowej GOAP (<http://www.goap.org.pl/>) oraz Spółdzielni (<http://www.kozioglowy.com.pl>).

5. Do pojemników segregacyjnych na surowce wtórne należy wrzucać odpowiednio: makulaturę, szkło, plastik oraz odpady BIO (biodegradowalne).

§ 16

1. W częściach wspólnych budynków, na placach zabaw oraz na terenie nieruchomości zabronione jest: spożywanie jakichkolwiek napojów alkoholowych, środków odurzających, palenie papierosów i innych wyrobów tytoniowych, a także gromadzenie się osób w sposób zakłócający spokój i porządek lub utrudniający mieszkańcom poruszanie się ciągami komunikacyjnymi.
2. Zabronione jest:
 - a) odprowadzanie (wylwanie, wrzucanie) do kanalizacji przedmiotów mogących zahamować przepływ (np. śmieci, odpady, artykuły higieniczne), a także żrących, cuchnących i łatwopalnych środków chemicznych,
 - b) dewastowanie trawników, zieleni oraz urządzeń małej architektury (np. ławki, kosze, place zabaw dla dzieci),
 - c) wykonywanie przez mieszkańców czynności powodujących uszkodzenie posadzek na klatce schodowej, w piwnicach, halach garażowych lub nawierzchni ciągów komunikacyjnych w obrębie nieruchomości,
 - d) blokowanie bram wejściowych lub drzwi wejściowych do klatek schodowych,
 - e) blokowanie automatycznych wyłączników oświetlenia klatek schodowych zapałkami, patykami, drutami itp.,
 - f) otwieranie domofonem drzwi osobom nieznanym, których mieszkaniec nie zamierza wpuścić do swojego lokalu,
 - g) zanieczyszczanie części wspólnych budynku, wystawianie przed drzwi mieszkania na klatki schodowe worków ze śmieciami,
 - h) umieszczanie w części wspólnej budynku tablic, ogłoszeń (plakatów, reklam), ulotek lub innych przedmiotów bez zgody Spółdzielni.

Przestrzeganie zasad bezpieczeństwa oraz przepisów przeciwpożarowych

§ 17

1. W przypadku zauważenia uszkodzeń lub nieprawidłowego funkcjonowania urządzeń technicznych czy instalacji wewnętrznych, mieszkańcy zobowiązani są do niezwłocznego zawiadomienia Spółdzielni albo odpowiedniego pogotowia awaryjnego (których telefony podane są na tablicach ogłoszeń).
2. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawory w mieszkaniu i przy gazomierzu – po czym zawiadomić pogotowie gazowe i administrację Spółdzielni bądź inne upoważnione osoby.
3. Palenie papierosów lub używanie otwartego ognia na klatkach schodowych, w piwnicach, garażach, pomieszczeniach wspólnych i halach garażowych jest zabronione.
4. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić straż pożarną, najbliższy Komisariat Policji i administrację Spółdzielni. Zgłoszenie fałszywego alarmu podlega karze.

5. Zabronione jest przechowywanie w mieszkaniach, piwnicach i na balkonach (loggiach):
 - a) materiałów łatwopalnych, jak paliwa, rozpuszczalniki, lakiery, butle z gazem,
 - b) pojazdów i urządzeń technicznych z silnikami spalinowymi (motocykli, motorowerów, kosiarek),
 - c) środków niebezpiecznych, żrących i cuchnących.
6. Zabronione jest:
 - a) zastawianie ciągów komunikacyjnych (klatek schodowych oraz korytarzy piwnicznych) przedmiotami blokującymi przejście,
 - b) blokowanie drzwi wyjściowych (ewakuacyjnych) na klatkach schodowych.
7. Zabrania się mieszkańcom dokonywania we własnym zakresie jakichkolwiek przeróbek lub napraw instalacji oraz manipulowania przy urządzeniach technicznych lub instalacjach znajdujących się w części wspólnej budynku.
8. Zabrania się mieszkańcom dokonywania we własnym zakresie napraw bezpieczników instalacji elektrycznych znajdujących się poza obrębem mieszkania (np. na klatkach schodowych, w piwnicach, itp.), ze względu na grożące niebezpieczeństwo porażenia oraz możliwość spalenia instalacji. W przypadku stwierdzenia tego typu uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić administrację Spółdzielni.
9. Samowolne wchodzenie na dach budynku bez zgody administracji Spółdzielni jest zabronione.

Wykonywanie prac modernizacyjnych i remontowych w lokalu

§ 18

1. Zabudowa loggii lub balkonu, a także okratowanie okien, montaż żaluzji zewnętrznych, markiz czy daszków wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.
2. Prace remontowe związane z demontażem ścian działowych, zmianą ich usytuowania oraz wymianą okien wymagają zgody Zarządu Spółdzielni.
3. Zabronione jest malowanie na inny kolor zewnętrznych i wewnętrznych ścian balkonów i loggi, stolarki okiennej, balustrad balkonowych czy parapetów zewnętrznych.
4. Zabronione jest wykonywanie podłączeń do instalacji elektrycznej, gazowej, wodnej, centralnego ogrzewania przebiegającej w pomieszczeniach wspólnych budynku (np. zakładanie gniazd poboru prądu elektrycznego na użytek własny oraz instalowanie urządzeń zasilanych prądem elektrycznym lub gazem).
5. Montaż domofonów w budynku może być dokonywany za zgodą Spółdzielni,
6. Zabronione jest przerabianie instalacji znajdującej się w lokalach (np. instalacji gazowej, elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, i innej) oraz wykonywania prac budowlanych naruszających konstrukcję budynku bez zgody Spółdzielni.
7. Wszelkie prace na instalacjach gazowych (np. wymiana kuchenki) mogą być wykonywane wyłącznie przez osoby posiadające stosowane uprawnienia.
8. Zabronione jest samowolne montowanie urządzeń nadawczych lub używanie innych urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.
9. Zabronione jest dokonywanie samowolnych zmian w ustawieniu nastaw wstępnych zaworów termostatycznych grzejników c.o. w lokalach mieszkalnych i użytkowych, jak również w pomieszczeniach ogólnodostępnych.

Obowiązek informacyjny

§ 19

1. Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu obowiązana jest do powiadomienia Spółdzielni o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, a w szczególności o:
 - a) zmianach stanu prawnego lokalu oraz o zmianie liczby osób zamieszkałych lub uprawnionych do korzystania z lokalu (w tym dopełnienie obowiązku meldunkowego),
 - b) wszelkich innych zmianach mających wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni.
2. W przypadku planowanej dłuższej nieobecności w lokalu zaleca się, aby lokator oddał lokal pod opiekę innej zaufanej osobie oraz podał w Spółdzielni dane kontaktowe tej osoby.

Postanowienia końcowe

§ 20

1. Spółdzielnia zobowiązana jest informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach związanych z utrzymaniem nieruchomości, np. o przeglądach budynków, terminach usunięcia awarii poprzez umieszczanie informacji w gablotkach na klatkach schodowych. Możliwe jest również umieszczanie szczególnie ważnych informacji na drzwiach wejściowych do budynków.
2. Użytkownicy mieszkań zobowiązani są do przestrzegania przepisów meldunkowych.
3. Reklamy i szyldy na terenie nieruchomości mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zgody Zarządu Spółdzielni. Umieszczanie reklam, szyldów jest odpłatne.

§ 21

1. W przypadku niedopełnienia obowiązków wynikających z niniejszego regulaminu Spółdzielnia wzywa odpowiedzialnego mieszkańca do ich wykonania, z jednoczesnym wskazaniem terminu wykonania. Jeżeli wezwanie to nie zostanie zrealizowane, Spółdzielnia może wykonać zalecenie we własnym zakresie, a kosztami wykonania obciążyć zobowiązanego.
2. W stosunku do użytkowników lokali, którzy w sposób uporczywy nie przestrzegają postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni może kierować do właściwych organów wnioski o wszczęcie postępowania i ukaranie. Ponadto w stosunku do członków Spółdzielni Zarząd Spółdzielni może wystąpić do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze Spółdzielni, a w stosunku do osób korzystających z lokali na podstawie innych tytułów prawnych niż spółdzielcze prawa do lokali - Spółdzielnia może wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia.
3. Użytkownicy lokali odpowiadają majątkowo za wszelkie szkody wyrządzone w mieniu wspólnym, w mieniu Spółdzielni lub w mieniu innych użytkowników lokali, jeśli szkody te powstały na skutek działań lub zaniechań tych użytkowników lub osób wspólnie z nim zamieszkałych bądź faktycznie władających lokalem.
4. Użytkownicy lokali są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie nieruchomości czy zasobów Spółdzielni z ich winy, a w przypadku zastępczego naprawienia takiej szkody przez Zarząd Spółdzielni - do niezwłocznego zwrotu kosztów na wezwanie Spółdzielni.
5. Za szkody wyrządzone przez osoby małoletnie (lub ubezwłasnowolnione) odpowiedzialność materialną ponoszą rodzice lub opiekunowie na podstawie art. 427 Kodeksu cywilnego. Rodzice i

opiekunowie mogą również zostać pociągnięci do odpowiedzialności karnej za rażące naruszenie obowiązków wynikających z władzy rodzicielskiej na podstawie art. 105 Kodeksu wykroczeń.

§ 22

Niniejszy regulamin wszedł w życie na mocy uchwały RN nr 78/2010 z dnia 29.11.2010 r. i uwzględnia zmiany wprowadzone na mocy uchwały RN nr 6/2018 z dnia 29.01.2018 r. i uchwały RN nr 24/2025 z dnia 24.11.2025 r.

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
im. 23 Lutego w Koziegłowach
62-028 Koziegłowy, Os. Leśne 18A

Secretarz
Rady Nadzorczej
Regina Miśko

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Paweł Daszkiewicz

Zasady odpłatnego sprzątania klatek schodowych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej im. 23 Lutego w Koziegłowach

§ 1

Niniejsze postanowienia dotyczą osób, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu, zwanych w dalszej treści „Użytkownikami lokali”.

§ 2

1. W przypadku złożenia do Zarządu Spółdzielni pisemnego wniosku na odpłatne sprzątanie klatki schodowej przez co najmniej 80% użytkowników danej klatki schodowej (według zasady 1 lokal = 1 głos), Zarząd przeprowadza procedurę wyłonienia wykonawcy usługi w trybie zapytania o cenę. Wzór wniosku stanowi załącznik do niniejszych zasad.
2. Procedura wyłonienia wykonawcy przez Zarząd nie jest przeprowadzana, jeżeli konkretny wykonawca usługi został dokładnie wskazany przez wnioskodawców składających wnioski o odpłatne sprzątanie klatek schodowych (tzn. wskazano nazwę firmy, jej siedzibę i dane kontaktowe).
3. Po zakończeniu procedury wyłonienia wykonawcy, Zarząd informuje wnioskodawców, o których mowa w ust. 1 o wyłonionym wykonawcy usługi i stawce opłaty za usługę sprzątania.
4. W terminie 14 dni od dnia otrzymania informacji, o której mowa w ust. 3, wnioskodawcy mogą wnieść rezygnację z odpłatnego sprzątania klatki schodowej, przy czym brak pisemnej rezygnacji ww. terminie jest równoznaczny z akceptacją wykonawcy oraz stawki opłaty za usługę sprzątania.
5. Zarząd zleca odpłatne sprzątanie klatki schodowej w terminie 4 tygodni:
 - a) od dnia wpływu wniosku wskazującego konkretnego wykonawcę usługi – tj. w przypadku, o którym mowa w ust. 2,
 - b) po upływie terminu, o którym mowa w ust. 4 i akceptacji wyłonionego wykonawcy (tj. braku złożonych rezygnacji).

§ 3

1. Usługa sprzątania klatki schodowej przez wykonawcę usług, o którym mowa w § 2 ust. 1-2 wiąże wszystkich użytkowników danej klatki, w tym użytkowników, którzy nie złożyli podpisu pod wnioskiem, byli przeciwni jej zleceniu, bądź którym nie przysługuje tytuł prawny do lokalu – jeśli stanowią oni nie więcej niż 20% użytkowników lokali w klatce.
2. Nadzór nad jakością wykonywanej usługi sprawuje właściciel firmy wykonującej usługę sprzątania.
3. Na każdej klatce schodowej umieszczony zostanie kontakt do wykonawcy usługi.

§ 4

1. Za sprzątanie klatki schodowej naliczana jest opłata miesięczna, która wnoszona jest z góry przez każdego użytkownika mieszkania, w ramach opłaty za mieszkanie.
2. Wysokość opłaty za sprzątanie klatki schodowej wynika z ceny wskazanej przez wykonawcę usługi sprzątania.



3. Opłata za sprzątnie klatki schodowej naliczana jest od miesiąca poprzedzającego miesiąc rozpoczęcia świadczenia usługi sprzątnia przez wykonawcę.
4. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, nowego użytkownika obowiązują wcześniej przyjęte zasady sprzątnia klatki schodowej, bez potrzeby uzyskania jego pisemnej zgody w tym zakresie.

§ 5

Odpłatne sprzątnie klatek schodowych obejmuje: zmiatanie oraz mycie schodów, podstopnic, podestów oraz wiatrołapów przy wejściu do budynku, z częstotliwością 2 (dwa) razy w miesiącu.

§ 6

Rezygnacja z usługi odpłatnego sprzątnia klatki schodowej wymaga złożenia pisemnego wniosku przez co najmniej 80% użytkowników lokali danej klatki schodowej (wg zasady 1 lokal = 1 głos). W przypadku złożenia takiego wniosku, Zarząd wypowiada umowę zawartą z wykonawcą usługi, z zachowaniem terminu wypowiedzenia wskazanego w umowie.

§ 7

1. Zarząd wypowie umowę o odpłatnym sprzątniu klatki w przypadku zalegania z opłatą przez użytkowników danej klatki schodowej, jeżeli przekracza ona koszt jednomiesięcznej opłaty uiszczanej przez Spółdzielnię na rzecz usługobiorcy bądź jeden z użytkowników danej klatki schodowej zalega z opłatą powyżej trzech miesięcy.
2. W przypadku opóźnienia w zapłacie Spółdzielnia będzie wysyłać wezwanie do zapłaty. Kosztami wezwania zostanie obciążony użytkownik lokalu zalegający z opłatami. Koszty upomnienia zostaną naliczone w wysokości dwukrotności wartości opłaty pobieranej przez Poczta Polską za przesyłkę poleconą listową za potwierdzeniem odbioru.
3. Niezapłacone należności z tytułu sprzątnia klatki schodowej dochodzone będą na drodze sądowej, a kosztami windykacji obciążony zostaje użytkownik lokalu zalegający z opłatami.

§ 8

Zasady określone w niniejszym załączniku zostały uchwalone przez Radę Nadzorczą na mocy uchwały nr 24/2025 w dniu 24.11.2025 r.

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
m. 23 Lutego w Koziegłowach
02-028 Koziegłowy, Os. Leśne 18A

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Regina Miśka

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Paweł Daszkiewicz

**Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej
im. 23 Lutego w Koziegłowach
os. Leśne 18 A, 62-028 Koziegłowy**

My, niżej podpisani użytkownicy lokali znajdujących się w bloku:

adres budynku	
nr klatki	

wnoskujemy niniejszym o odpłatne sprzątnięcie naszej klatki schodowej na „Zasadach odpłatnego sprzątnięcia klatek schodowych w budynkach mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej im. 23 Lutego w Koziegłowach”, tj. zgodnie z „Regulaminem porządku domowego” obowiązującym w tut. Spółdzielni. Oświadczamy jednocześnie, że zapoznaliśmy się i akceptujemy „Zasady odpłatnego sprzątnięcia klatek schodowych”.

Ponadto oświadczamy, że:*

* właściwą pozycję zaznaczyć znakiem X:

<input type="checkbox"/>	Nie wskazujemy firmy zewnętrznej, która ma wykonywać usługę sprzątnięcia klatki schodowej
<input type="checkbox"/>	Wskazujemy firmę zewnętrzną, która ma wykonywać usługę sprzątnięcia klatki schodowej: - nazwa firmy: - siedziba (adres): - dane kontaktowe (telefon, e-mail).....

W związku z niewskazaniem przez nas wykonawcy usługi sprzątnięcia, oświadczamy, że jesteśmy świadomi, że po zakończeniu procedury wyłonienia wykonawcy, Zarząd poinformuje nas o wyłonionym wykonawcy usługi i stawce opłaty za usługę sprzątnięcia, a my jako wnioskodawcy możemy wnieść rezygnację z odpłatnego sprzątnięcia klatki schodowej w terminie 14 dni od dnia otrzymania tej informacji, przy czym brak pisemnej rezygnacji ww. terminie jest równoznaczny z akceptacją przez nas wykonawcy oraz stawki opłaty za usługę sprzątnięcia.

Lp.	imię i nazwisko użytkownika lokalu	nr lokalu	czytelny podpis
1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.
11.
12.