

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „BUDOWLANI”
WE WROCŁAWIU

REGULAMIN

Porządku domowego i współżycia
mieszkańców w Spółdzielni
Mieszkaniowej „Budowlani” we
Wrocławiu

**REGULAMIN
PORZĄDKU DOMOWEGO I WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BUDOWLANI”
WE WROCŁAWIU**

PODSTAWA PRAWNA:

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 593) z późniejszymi zmianami.
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 558) z późniejszymi zmianami.
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI”.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” działając w oparciu o § 30 pkt. 15) Statutu Spółdzielni uchwała co następuje:

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1.

Postanowienia Regulaminu mają na celu: ochronę mienia mieszkańców i Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu, zwanej dalej Spółdzielnią, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienia warunków zgodnego współżycia mieszkańców.

§2.

1. Do przestrzegania postanowień niniejszego Regulaminu zobowiązani są wszyscy użytkownicy lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni która sprawuje zarząd nad wszystkimi lokalami bez względu na ich status prawny.
2. Pod pojęciem użytkownika lokalu należy rozumieć członków Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo lub odrębna własność lokalu, najemców lokali, a także osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego.
3. Użytkownicy lokali odpowiadają w zakresie postanowień Regulaminu za osoby wraz z nimi zamieszkałe, podnajemców oraz wszelkie inne osoby przebywające na terenie nieruchomości.

4. Użytkownicy lokali są obowiązani utrzymać lokal i pomieszczenia do niego przynależne oraz inne przydzielone im pomieszczenia we właściwym stanie technicznym i sanitarnym.
5. Użytkownicy lokali powinni dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części przeznaczone do wspólnego korzystania, jak windy, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynków.
6. Na okres zimy użytkownicy lokali powinni zabezpieczyć zajmowane lokale przed utratą ciepła.
7. Użytkownicy lokali zobowiązani są do usuwania wody deszczowej, śniegu i lodu z balkonów.
8. W przypadku stwierdzenia niesprawności bądź uszkodzeń instalacji elektrycznej poza lokalem użytkownicy lokali winni o tym niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię. Użytkownikom lokali nie wolno dokonywać we własnym zakresie żadnych zmian ani napraw instalacji elektrycznych poza lokalem. Za szkody i straty wynikłe wskutek nieuprawnionych działań przy instalacji elektrycznej odpowiadają użytkownicy lokali, którzy przyczynili się do ich spowodowania.
9. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu, użytkownicy lokali winni natychmiast zamknąć zawór odcinający dopływ gazu do mieszkania przy gazomierzu, po czym winni zawiadomić Spółdzielnię lub pogotowie gazowe.
10. W razie pożaru użytkownicy lokali winni natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, Policję i administrację Spółdzielni. Fałszywe informowanie podlega karze.

PRAWA I OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§3.

Użytkownik lokalu ma obowiązek:

1. powiadomienia o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, a w szczególności o zmianach w zakresie prawa własności, zmianach umów najmu lub dzierżawy ze wskazaniem osoby dzierżawcy lub najemcy, zmianie przeznaczenia lokalu,
2. zgłoszenia informacji o zmianach liczby osób zamieszkałych lub uprawnionych do korzystania z lokalu,
3. zawiadomienia o zmianie adresu właściwego do kierowania korespondencji dotyczącej jego członkostwa i praw lokalowych.

§4.

Użytkownik lokalu ma obowiązek dbać o dobro, o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę, poprzez:

1. informowanie administracji o wszelkich zagrożeniach, usterkach i awariach,
2. przeciwdziałanie aktom dewastacji budynku, jego urządzeń technicznych, elementów małej architektury i zieleni poprzez osobistą interwencję, powiadamianie organów porządkowych lub administracji,
3. zwracanie uwagi na to, czym zajmują się dzieci i młodzież przebywające na klatce schodowej lub na placu zabaw. Za niewłaściwe zachowanie się osób niepełnoletnich, jak hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach (m.in. windy) oraz za szkody wyrządzone na terenie osiedla odpowiedzialni są rodzice małoletnich lub ich faktyczni opiekunowie, pod rygorem pokrycia kosztów naprawy,
4. nie otwieranie drzwi klatek schodowych domofonem osobom nieznanym, w szczególności domokrażcom i osobom oferującym usługi mieszkańcom,
5. stosowanie się do umieszczonych na tablicach ogłoszeń zarządzeń, przepisów i instrukcji.

§ 5.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej wywołaniem szkody w nieruchomości lub w lokalach innych właścicieli użytkownik lokalu lub pełnoletnie osoby reprezentujące jego prawa (w tym najemca lub dzierżawca) są obowiązane niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.
2. Jeżeli użytkownik jest nieobecny, brak z nim kontaktu albo odmawia udostępnienia lokalu w przypadku awarii, przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.
3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpi pod nieobecność użytkownika lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Spółdzielnia jest obowiązana stosownie do okoliczności, zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia użytkownika oraz z powyższych czynności sporządzić protokół.
4. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu użytkownik lokalu powinien także udostępnić lokal lub pomieszczenie przynależne upoważnionym pracownikom administracji Spółdzielni lub innym upoważnionym przez Spółdzielnię osobom w celu:
 - a) przeprowadzenia okresowych przeglądów technicznych instalacji (elektrycznej, gazowej, wentylacyjnej, części instalacji wspólnych

przebiegających przez mieszkanie), ich doraźnego sprawdzenia lub usunięcia awarii. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do wykonania zaleceń wynikłych z przeprowadzonych przeglądów i kontroli, jeżeli zalecenia te obejmują obowiązki w zakresie napraw i konserwacji lokali,

- b) przeprowadzenia, jeśli zachodzi konieczność konserwacji lub remontu urządzeń wspólnych,
 - c) dokonania montażu lub odczytów wodomierzy i ciepłomierzy lub podzielników kosztów centralnego ogrzewania.
5. W przypadku nieudostępnienia Spółdzielni przez użytkownika, lokalu lub pomieszczenia przynależnego, na użytkownika spoczywa dokonanie przeglądu na własny koszt i dostarczenia protokołów z przeglądu do siedziby Spółdzielni w terminie 30 dni od daty otrzymania powiadomienia w tej sprawie.
6. Z uwagi na możliwość wystąpienia awarii w mieszkaniach w czasie nieobecności ich użytkowników i konieczności usunięcia tych awarii, użytkownicy (mieszkańcy) zobowiązani są podać do wyłącznej wiedzy Spółdzielni dane kontaktowe pozwalające na szybkie zawiadomienie o powstałym niebezpieczeństwie, czyli: numery telefonów, e-mail oraz adres korespondencyjny. Dane muszą pozostać aktualne, a informacja o ich zmianie musi zostać przekazana do Spółdzielni.

§ 6.

1. Użytkownik lokalu może przeznaczyć część lokalu na prowadzenie działalności gospodarczej. Zmiana funkcji lokalu wymaga zgody Spółdzielni i spełnienia wymogów określonych odrębnymi przepisami, a także nie może zagrażać bezpieczeństwu i nie zakłócać spokoju innych mieszkańców. Członek składa pisemny wniosek zawierający następujące informacje:
- a) rodzaj działalności jaką wnioskodawca zamierza prowadzić w lokalu,
 - b) powierzchnia lokalu (w m²) jaką zamierza przeznaczyć na prowadzenie działalności gospodarczej.
3. Zarząd Spółdzielni może nie wyrazić zgody na prowadzenie działalności gospodarczej lub cofnąć wcześniej wydaną decyzję jeżeli prowadzona działalność okaże się uciążliwa dla mieszkańców budynku w którym jest prowadzona, albo gdy jej wykonywanie zacznie zagrażać bezpieczeństwu innych mieszkańców lub zakłócać ich spokój.
4. Użytkownik lokalu jest obowiązany do bieżącego, pisemnego informowania Spółdzielni o ilości zamieszkujących w lokalu osób.

§7.

1. Użytkownik lokalu przeprowadzający remont lokalu jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni o planowanym zakresie prac oraz o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac.
2. Służby techniczne Spółdzielni mają prawo kontrolować sposób i zakres wykonywania zgłoszonego remontu.
3. Wymiana grzejników c.o., jak również wymiana stolarki okiennej lub drzwi wejściowych do lokalu oraz wszelkie ulepszenia i zmiany konstrukcyjne, zabudowa bądź przeróbki (np. stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowy balkonów, loggii, zakładanie okratowań, przebudowa instalacji) mogą być dokonywane wyłącznie za pisemną zgodą i na warunkach określonych przez Spółdzielnię.
4. W przypadku dokonania przeróbek bez zgody Spółdzielni, użytkownik jest zobowiązany na pisemne wezwanie Spółdzielni, do przywrócenia lokalu lub instalacji do stanu pierwotnego. Nie dostosowanie się do decyzji spowoduje konieczność wykonania niezbędnych prac przez Spółdzielnię na koszt użytkownika.
5. Koszty naprawy szkód wyrządzonych w sąsiadujących lokalach z winy użytkownika lokalu (np. zalanie lokalu niżej położonego) lub inne szkody, obciążają użytkownika (sprawcę) który spowodował szkodę.
6. Użytkownik lokalu jest obowiązany do wywożenia gruzu i odpadów powstałych w wyniku remontu lokalu we własnym zakresie. Wyrzucanie odpadów powstałych w wyniku remontu lokalu do kontenerów przeznaczonych na odpady komunalne albo składowanie ich w obszarze osłon, wiat lub innych miejsc przeznaczonych do ustawiania kontenerów na odpady komunalne jest surowo zabronione i grozi odpowiedzialnością karną i odszkodowawczą.
7. Użytkownik lokalu przeprowadzający remont lokalu ma obowiązek: zabezpieczyć części wspólne nieruchomości przed skutkami prowadzonych prac remontowych, w szczególności poprzez zachowanie należytej staranności przy transporcie materiałów i narzędzi budowlanych celem uniknięcia szkód w częściach wspólnych nieruchomości (otarcia, przetarcia, uderzenia, wyszczerbienia itp.), bieżącego usuwania zanieczyszczeń i zabrudzeń powstałych wskutek prowadzonych prac remontowych (zmycie pyłów i kurzu, usunięcie odpadów, przywrócenie pierwotnego stanu czystości), zawiadomienia Spółdzielni o powstałych szkodach w nieruchomości wspólnej i przedstawienia propozycji sposobu ich naprawy.

§8.

1. Każdy mieszkaniec ma prawo do korzystania z dobrodziejstw ciszy, każdy zobowiązany jest do takiego zachowania, które nie narusza podobnego prawa innych mieszkańców.
2. Cisza nocna obowiązuje w godzinach 22⁰⁰ – 6⁰⁰.
3. W dni wolne od pracy cisza trwa w godzinach 22⁰⁰ – 8⁰⁰.
4. Przeprowadzanie prac remontowych w mieszkaniach – tj. używanie wiertarek, młotków itp. może odbywać się za wyjątkiem niedziel i świąt w godzinach od 8⁰⁰ do 19⁰⁰.
5. Prace remontowe należy organizować w taki sposób, żeby nadmiernie nie przedłużały się w czasie. Wskazane jest poinformowanie sąsiadów o zamiarze prowadzenia prac remontowych, które mogą zakłócać warunki zamieszkiwania.
6. W godzinach ciszy nocnej zabrania się:
 - a) głośnej gry na instrumentach muzycznych,
 - b) głośnego śpiewu, hałaśliwych zabaw i rozmów,
 - c) głośnego odbioru programów RTV i nagrań z urządzeń odtwarzających,
 - d) wykonywania jakichkolwiek robót powodujących hałas np.: wiercenie, kucie, piłowanie, cyklinowanie, wbijanie gwoździ,
 - e) używanie głośnego sprzętu gospodarstwa domowego.
7. Niedopuszczalne jest zakłócanie spokoju również w godzinach dziennych, jeżeli ma to cechy rażącej uporczywości i nie jest podyktowane koniecznością.

Do takich zakłóceń zalicza się m.in.:

- a) ciągłe słuchanie bardzo głośnej muzyki, zwłaszcza przy otwartych oknach,
- b) trzymanie w mieszkaniach stale hałasujących psów,
- c) długotrwałe próby uruchomienia i rozgrzewania silników pojazdów spalinyowych w bezpośredniej bliskości budynku, a w szczególności okien,
- d) stałe używanie maszyn i urządzeń wywołujących hałas i powodujących wstrząsy i wibracje.
- e) stawianie na balkonach lub w oknach różnego rodzaju głośno grającej aparatury, jak również używanie jej na otwartej przestrzeni w sąsiedztwie budynku,
- f) ciągłe używanie nieodizolowanych maszyn do szycia, pralek, wirówek, drukarek komputerowych oraz innych urządzeń powodujących drgania stropu,

- g) nie usuwanie usterek sprzętu sanitarnego, powodujących wibrację rur lub szum stale wpływającej wody,
8. Jeżeli w najbliższym sąsiedztwie znajdują się chorzy, rekonwalescenci lub osoby po ciężkich przeżyciach psychicznych to ze względów humanitarnych należy powstrzymać się od hałasów, które w innych warunkach można by uznać za dopuszczalne.
 9. Trzepanie chodników, dywanów, narzut itp. rzeczy dozwolone jest wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych (trzepaki) w dni powszednie w godzinach od 8⁰⁰ – 20⁰⁰. Zabrania się czyszczenia i trzepania dywanów, chodników, nakryć, itp. na klatkach schodowych, balkonach, loggiach i w oknach.
 10. Zabrania się traktowania korytarzy klatek schodowych i piwnic, jako warsztatów pracy zakłócających spokój mieszkańcom.

UTRZYMYWANIE ZWIERZĄT

§9.

1. Zabrania się hodowania w budynkach Spółdzielni i na jej terenach gołębi i zwierząt gospodarstwa domowego.
2. Niedozwolone jest karmienie gołębi i innych ptaków na parapetach okiennych, balkonach oraz terenach stanowiących własność Spółdzielni.
3. Utrzymywanie w mieszkaniach psów, kotów, i innych zwierząt jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu mieszkańców i nie zakłócają im spokoju (nie stwarzają uciążliwości dla ludzi). Właściciele tych zwierząt są zobowiązani zagwarantować im odpowiednią opiekę oraz przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych i szczepień ochronnych.
4. Osoby posiadające w domu zwierzęta winny dbać o to, aby żadne zapachy zwierzęce nie były wyczuwalne na korytarzach, w windach i w mieszkaniach sąsiadów.
5. Osoby utrzymujące zwierzę domowe zobowiązane są zapewnić pełny nadzór nad zwierzęciem.
6. Psy powinny być wyprowadzane poza obręb mieszkania w kagańcu i na smyczy, niedopuszczalne jest wypuszczanie psów bez opieki, ze względu na bezpieczeństwo innych osób, a w szczególności dzieci. Właściciel psa ma obowiązek dbać o to, aby nie załatwiał on potrzeb fizjologicznych na klatce schodowej, w windzie, na chodnikach, placu zabaw lub w piaskownicy, a także nie rozgrzebywał trawników i klombów.

7. Zanieczyszczenia spowodowane przez psy i koty powinny być bezwzględnie usunięte przez właścicieli tych zwierząt poprzez umieszczenie w koszach ulicznych, w pojemnikach na zmieszane odpady komunalne, lub w specjalnie do tego celu przeznaczonych pojemnikach - nie dotyczy osób korzystających z pomocy psów asystujących.
8. Za wszystkie szkody spowodowane przez psy w budynkach i ich otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych - odpowiadają ich posiadacze.

ŚMIECI, ODPADKI, ODPADY WIELKOGABARYTOWE

§10.

1. Zabrania się zanieczyszczania korytarzy, klatek schodowych oraz innych pomieszczeń i terenów wspólnej użyteczności. Użytkownik lokalu, który spowoduje zanieczyszczenie ma obowiązek doprowadzić miejsce zanieczyszczone do porządku.
2. Wszelkie śmieci i odpadki z gospodarstwa domowego należy wyrzucać wyłącznie do kontenerów śmieciowych usytuowanych przy budynkach. Niedopuszczalne jest wystawianie na korytarz worków z odpadami.
3. Śmieci i odpadki należy wynosić do pojemników przeznaczonych do tego celu znajdujących się w osłonach śmietnikowych oraz stosować ich segregację.
4. Meble i inne odpady wielkogabarytowe przekazuje się do odebrania poprzez ich umieszczenie w odpowiednio oznaczonym kontenerze, ustawianym okresowo przez gminę Wrocław w miejscu ogólnodostępnym, zgodnie z harmonogramem wywozów umieszczonym na tablicach ogłoszeń w budynkach oraz na stronie internetowej Spółdzielni www.sm-budowlani.pl
5. Sprzęt AGD, RTV itp. każdy mieszkaniec wywozi sam do punktu zbiórki elektro-śmieci lub zleca odbiór odpowiedniej firmie.
6. Niedopuszczalne jest wyrzucanie przez balkon lub okno jakichkolwiek śmieci, obierzyn, ogryzków, niedopałków, pokarmu dla ptaków lub wylewanie substancji płynnych.
7. Zabrania się wrzucania do muszli klozetowych odpadów, a w szczególności szmat, kości, obierzyn, pampersów, waty, szkła oraz wylewania substancji mogących spowodować uszkodzenie instalacji i sieci kanalizacyjnej.

BALKONY I LOGGIE

§11.

1. Skrzynki na kwiaty i doniczki umieszczone na balkonach, loggiach i parapetach okiennych powinny być umocowane w sposób gwarantujący ich bezpieczeństwo. Podlewanie kwiatów powinno odbywać się z umiarem, tak, aby strugi wody z ziemią nie ściekały po elewacjach lub nie brudziły okien i balkonów na niższych kondygnacjach.
2. Niedozwolone jest przechowywanie na balkonach i loggiach przedmiotów stwarzających zagrożenie pożarowe oraz przedmiotów nieprzymocowanych, które mogą być porywane z balkonu lub loggii przez wiatr.
3. Niedozwolone jest grillowanie na balkonach i loggiach oraz na terenach zielonych.
4. Niedopuszczalne jest wyrzucanie z balkonów i loggii jakichkolwiek rzeczy, śmieci, butelek, puszek, pożywienia, niedopałków papierosów, pokarmu dla ptaków lub wylewanie substancji płynnych.

ZASADY KORZYSTANIA Z POMIESZCZEŃ WSPÓLNYCH

§12.

1. Każdy mieszkaniec ma prawo do korzystania z pomieszczeń wspólnego użytku znajdujących się w budynku (korytarze, windy, piwnice, pralnie, suszarnie, wózkownie itp.) w sposób odpowiadający przeznaczeniu tych pomieszczeń.
2. Należy zwracać uwagę, aby na klatkach schodowych i w piwnicach nie przebywały osoby postronne bez określonego uzasadnienia. Należy przeciwdziałać możliwym kradzieżom i dewastacjom.

§ 13.

1. Wszyscy mieszkańcy powinni dbać o utrzymanie estetycznego wyglądu budynku i jego najbliższego otoczenia.
2. Przy malowaniu balkonów, loggii oraz zewnętrznej stolarki własnymi środkami należy zachować jednolity kolor zgodny z projektem architektonicznym.
3. Ze względów estetycznych zabrania się suszenia bielizny na balkonach, loggiach znajdujących się od strony ulicy, a także przechowywaniu na nich przedmiotów szpecących wygląd budynku lub niedostatecznie zabezpieczonych przed upadkiem z wysokości.
4. Zabrania się pisania, drapania, malowania itp. na ścianach zewnętrznych i wewnętrznych budynków w częściach nieruchomości wspólnej.
5. Zabrania się niszczenia zieleni na terenie administrowanym przez Spółdzielnię.

6. Należy podporządkować się zarządzeniom dotyczącym przeprowadzanym czynnościami sanitarno - porządkowym, takim jak dezynfekcja, dezynsekcja, deratyzacja, porządkowanie pomieszczeń wspólnych.

§14.

Zabronione jest spożywanie alkoholu i różnego rodzaju środków odurzających w miejscach publicznych (place zabaw, tereny zielone, drogi, chodniki, ciągi pieszojezdne itp.) i częściach wspólnych budynków, tj. na klatkach schodowych, w windach, na korytarzach strychów i piwnic, w pomieszczeniach suszarni i pralni oraz wózkowni.

§15.

1. Korytarze i klatki schodowe stanowią ciągi komunikacyjne i drogi ewakuacyjne w przypadku pożaru. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców zabroniony jest montaż dodatkowych drzwi wejściowych, których skrzydła otwierają się na zewnątrz i utrudniają swobodne poruszanie się po korytarzu.
2. Z tych samych powodów zabrania się ustawiania i przechowywania na korytarzach i klatkach schodowych mebli, wózków, rowerów i przedmiotów utrudniających komunikację.
3. W piwnicach i innych pomieszczeniach nie wolno przechowywać żadnych materiałów wybuchowych, łatwopalnych, żrących i cuchnących.
4. Zabrania się używania otwartego ognia i palenia tytoniu na klatkach schodowych, w windach, w piwnicach, na strychach i w pomieszczeniach wspólnego użytku budynków oraz na placach zabaw w zasobach administrowanych przez Spółdzielnię.
5. Zabrania się wyrzucania niedopałków papierosów, śmieci i jakichkolwiek przedmiotów przez okna.
6. Na korytarzach i klatkach schodowych zabrania się trzepania wycieraczek, worków odkurzaczy itp. przedmiotów.
7. Zabrania się pozostawiania przez dłuższy czas otwartych drzwi wejściowych do mieszkań w celu usunięcia z nich przykrych dla innych mieszkańców zapachów kuchennych, dymu, zapachu farb i lakierów.

§16.

Piwnice lub komórki (pomieszczenia przynależne)

1. Piwnica lokatorska jest pomieszczeniem przynależnym do lokalu mieszkalnego i winna być oznaczona tym samym numerem jakim oznaczone jest mieszkanie.
2. W piwnicach lub komórkach lokatorskich niedozwolone jest:

- a) przechowywanie materiałów łatwopalnych i niebezpiecznych dla zdrowia i życia np. benzyna, napełnione butle gazowe, środki chemiczne,
 - b) hodowanie zwierząt,
 - c) używanie maszyn i urządzeń elektrycznych,
 - d) używanie otwartego ognia,
 - e) gromadzenie produktów łatwo psujących się, gnijących, wydzielających przykry zapach lub mogących stanowić pożywkę dla insektów i gryzoni,
 - f) zastawianie korytarzy piwnicznych meblami bądź urządzeniami zdemontowanymi w mieszkaniach, przegradzanie korytarzy piwnicznych przegrodami,
 - g) samodzielne doprowadzenie do piwnic energii elektrycznej z tablicy rozdzielczej lub oprav oświetleniowych korytarza piwnicznego,
 - h) wykorzystywanie instalacji elektrycznej piwnic do zasilania zamrażarek, lodówek lub jakichkolwiek innych urządzeń gospodarczych lub technicznych,
 - i) urządzenie zabaw i spotkań towarzyskich.
3. Drzwi prowadzące do piwnic lokatorskich nie powinny bez potrzeby pozostawać otwarte.
 4. Indywidualne zabezpieczenie piwnicy lokatorskiej i utrzymanie jej w stanie sprawności technicznej należy do obowiązków jej użytkownika.

§17.

Suszarnie

1. Suszarnie są pomieszczeniami przeznaczonymi wyłącznie do suszenia wypranych rzeczy. Przechowywanie w nich jakichkolwiek przedmiotów jest zabronione.
2. Z suszarni mogą korzystać wszyscy mieszkańcy klatki w kolejności ustalonej między sobą. Klucze do suszarni winny znajdować się w miejscu uzgodnionym i być dostępne o każdej porze dnia.

§18.

Pralnie

1. Pralnie są pomieszczeniami przeznaczonymi wyłącznie do prania rzeczy.
2. Sposób korzystania jest analogiczny jak w suszarni.
3. W czasie prania pomieszczenie pralni należy wietrzyć aby nie narażać ścian i sufitów na zawilgocenie.

4. Po zakończeniu prania użytkownik ma obowiązek posprzątać pomieszczenie i przekazać klucz w uzgodnione miejsce.

§19.

Wózkownie, rowerownie

1. Pomieszczenia wózkowni są przeznaczone do przechowywania wózków i rowerów i winny być użytkowane zgodnie z przeznaczeniem.
2. Wszelkie inne przedmioty są z tych pomieszczeń usuwane przez administrację, po uprzednim wezwaniu do ich usunięcia. Administracja nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne straty materialne związane z tym działaniem.

ZASADY KORZYSTANIA Z DŹWIGÓW OSOBOWYCH

§20.

1. Dźwigi osobowe są przeznaczone do transportu osób.
2. Mieszkańcy korzystający z dźwigów osobowych są zobowiązani stosować się do następujących wskazówek eksploatacyjnych:
 - a) drzwi dźwigów zamykają się automatycznie, wobec tego nie należy ich dopychać, naciskać ani blokować,
 - b) podczas jazdy w kabinie należy stać spokojnie, nie opierać się o drzwi, nie skakać, ani bujać kabiną, nie dewastować i nie zaśmiecać kabiny,
 - c) nie przeciążać dźwigu ponad ciężar określony na tablicy znamionowej dźwigu,
 - d) dzieci do lat 7 powinny korzystać z dźwigu tylko pod opieką dorosłych,
 - e) dopiero po automatycznym zamknięciu się drzwi uruchomić dźwig,
 - f) zabrania się przewożenia w kabinie dźwigu przedmiotów, które wskutek wagi, kształtu oraz właściwości mogą niszczyć poszycie kabiny,
 - g) w kabinie należy utrzymywać czystość, nie palić papierosów,
 - h) w razie zanieczyszczenia kabiny należy oczyścić ją we własnym zakresie,
 - i) w razie dostaw mebli lub innych towarów użytkownik lokalu zobowiązany jest do natychmiastowego uprzątnięcia zanieczyszczeń z kabiny lub windy pozostawionych przez dostawcę. Dotyczy to również materiałów budowlanych, transportowanych w celu wykonania remontu lokalu lub jego przeróbki,
 - j) bezwzględny zakaz użytkowania w przypadku pożaru.

ELEWACJE I DACHY

§21.

1. Zabronione jest wykonywanie przez mieszkańców nieruchomości wszelkich zmian w elewacji nieruchomości.
2. Niedozwolone jest samodzielne wchodzenie na dachy budynków.
3. Montaż anten telewizyjnych i radiowych, reklam, klimatyzatorów, agregatów (dotyczy elewacji i dachów budynków) wymaga uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni. W przypadku samodzielnego zamontowania ww. urządzeń Spółdzielnia ma prawo żądać ich demontażu, a po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu zdemontować je na koszt właściciela.
4. Montowanie reklam w zasobach Spółdzielni musi być poprzedzone podpisaniem umowy ze Spółdzielnią (zgodnie z Regulaminem określającym zasady ustalania opłat za reklamy umieszczane na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”).

PARKOWANIE POJAZDÓW

§ 22.

1. Parkowanie pojazdów powinno odpowiadać przepisom ruchu drogowego.
2. Zabrania się parkowania pojazdów na chodnikach i ścieżkach w sposób utrudniający lub uniemożliwiający poruszanie się po nich pieszych i pojazdów uprzywilejowanych oraz parkowania pojazdów na trawnikach, w bramach przejazdowych i przejściach.
3. Parkowanie pojazdu nie może utrudniać komunikacji, zagrażać bezpieczeństwu, zakłócać spokoju mieszkańców oraz powodować niszczenia zieleni. Nie stosowanie się do niniejszego zakazu powodować będzie odholowanie pojazdu na koszt jego właściciela lub posiadacza, poza teren administrowany przez Spółdzielnię. Dopuszcza się możliwość krótkotrwałego parkowania pojazdu przed wejściem do budynku mieszkalnego, jeśli związane jest to z rozładunkiem rzeczy o gabarytach lub ciężarze utrudniającym dostarczenie ich w inny sposób.
4. Zabrania się parkowania pojazdów w sposób utrudniający wjazd i wyjazd z dróg osiedlowych oraz zastawiania pojemników na odpady.
5. Zabrania się na terenie znajdującym się w administracji Spółdzielni parkowania samochodów, przyczep, autobusów, motocykli lub innego ciężkiego sprzętu pozbawionych cech użytkowania (wraków).
6. Parkowanie przyczep kempingowych na parkingu Spółdzielni dozwolone jest jedynie czasowo w okresie letnim, jednak nie dłużej niż 14 dni.

7. Zabrania się mycia i napraw pojazdów samochodowych poza warsztatami naprawczymi, jeżeli naprawy te mogą powodować zagrożenie dla środowiska. W szczególności zakazuje się napraw związanych z wymianą oleju silnikowego i przekładniowego, płynów chłodniczych i hamulcowych lub napraw, w wyniku których może nastąpić zanieczyszczenie terenu tymi substancjami.

§23.

PRZESTRZEGANIE PRZEPISÓW POŻAROWYCH

1. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do przestrzegania zasad bezpieczeństwa pożarowego.
2. Zabrania się korzystania z uszkodzonych instalacji lub instalacji w złym stanie technicznym.
3. Zabrania się nadmiernego obciążania instalacji elektrycznej mogącego wywołać jej przeciążenie.
4. Zabrania się pozostawiania bez dozoru włączonych do sieci elektrycznej przenośnych grzejników, kuchenek, żelazek i innych urządzeń elektrycznych, a także ustawianie ich na przedmiotach i materiałach palnych.
5. Zabrania się przechowywania w piwnicach materiałów łatwopalnych i butli z gazem.
6. Zabrania się używania niezabezpieczonego ognia.
7. Zabrania się zastawiania klatek schodowych, korytarzy piwnicznych meblami, opakowaniami, wózkami dziecięcymi, lub innymi przedmiotami utrudniającymi swobodne poruszanie się i stanowiącymi zagrożenie pożarowe.
8. W razie powstania pożaru należy:
 - a) zachować spokój i nie poddawać się panice,
 - b) podjąć działania w celu jego likwidacji: zaalarmować niezwłocznie, przy użyciu wszystkich dostępnych środków osoby będące w strefie zagrożenia, zaalarmować straż pożarną (tel. 998), zawiadomić policję (tel. 997 lub 112), zawiadomić Spółdzielnię (tel. 71/342 48 96(95),
 - c) przystąpić do akcji ratowniczej w ramach decyzji kierującego akcją ratunkową,
 - d) postępować zgodnie z zaleceniami i komendami prowadzącego akcję ratunkową.
 - e) pod żadnym pozorem nie korzystać z windy.

§24.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych rozlicza się z uwzględnieniem powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, a także liczby osób zamieszkujących w lokalu, stosownie do oświadczenia użytkownika oraz zgodnie z obowiązującym zasadami w Spółdzielni.
2. Czasowa nieobecność użytkownika posiadającego tytuł prawny do lokalu oraz nieobecność osób zamieszkałych w lokalu (krócej niż 3 miesiące) nie stanowi podstawy do zmniejszenia naliczeń opłat za lokal o składniki liczbowe od osoby.
3. Użytkownicy lokali wnoszą opłaty co miesiąc z góry do 15. dnia miesiąca według zasad określonych w Ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Wszelkie skargi i wnioski mieszkańców rozpatruje Zarząd Spółdzielni a odwołania od tych decyzji Rada Nadzorcza.

Rada Nadzorcza Spółdzielni przyjmuje interesantów (członków spółdzielni) w pierwszy poniedziałek każdego miesiąca w siedzibie Spółdzielni od godz. 16⁰⁰ do 17⁰⁰.

5. W przypadku nie przestrzegania regulaminu osoby winne podlegają sankcjom wynikającym z przepisów wewnątrzspółdzielczych i przepisów powszechnie obowiązujących.

§25.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem, a związanych z użytkowaniem lokali, przestrzeganiem przepisów przeciwpożarowych i sanitarno-porządkowych oraz zasad współżycia stosowane będą przepisy ogólnie obowiązujące prawa.

§26.

Spółdzielnia nie jest uprawniona do ingerowania w sprawy sąsiedzkich konfliktów spowodowanych zakłócaniem spokoju lub nagannym zachowaniem. Skargi w tych sprawach użytkownicy lokali powinni kierować do Rady Osiedla oraz Policji, Straży Miejskiej, sądu lub prokuratury.

§27.

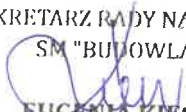
Z treścią niniejszego regulaminu użytkownicy mogą zapoznać się w siedzibie Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni www.sm-budowlani.pl w zakładce REGULAMINY.

§28.

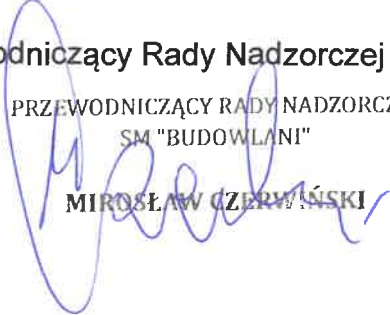
Regulamin uchwalony został na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu w dniu 23 marca 2026 roku, Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 29/2026

Z chwilą wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc Uchwała nr 10/2019 Rady Nadzorczej z dnia 1 kwietnia 2019 roku w sprawie zmiany Regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców w Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu.

Sekretarz Rady Nadzorczej

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
SM "BUDOWLANI"

EUGENIA KIESIAK

Przewodniczący Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
SM "BUDOWLANI"

MIROSŁAW CZERWIŃSKI