

# **REGULAMIN**

## **użytkowania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców SM „ORUNIA” w Gdańsku.**

### **Jednolity tekst**

Jednolity tekst obejmuje : Regulamin użytkowania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców SM „ORUNIA” w Gdańsku uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 14.12.2010 r. oraz: Aneks Nr 1 z dnia 24.01.2012 r. , Aneks Nr 2 z dnia 25.03.2014 r., Aneks Nr 3 z dnia 25.04.2017 r., Aneks Nr 4 z dnia 26.11.2019r.

Regulamin opracowany został na podstawie § 14 ust.13, § 101, § 117 ust.11 Statutu Spółdzielni.

#### **I. Zakres mocy obowiązującej regulaminu (przepisy wstępne).**

##### § 1

1. Postanowienia niniejszego regulaminu obowiązują wszystkich użytkowników lokali w domach spółdzielczych - zarówno członków Spółdzielni jak i innych użytkowników niebędących członkami.
2. Członkowie Spółdzielni, najemcy odpowiedzialni są za przestrzeganie przepisów regulaminu przez osoby wspólnie z nimi zamieszkujące oraz przez podnajemców.

#### **II. Przepisy w zakresie utrzymania w należyтым porządku nieruchomości i lokali.**

##### § 2

1. Spółdzielczy budynek mieszkalny jest majątkiem członków Spółdzielni i wymaga szczególnej opieki ze strony mieszkańców. Chronienie go przed zniszczeniem i utrzymanie w należyтым porządku leży w interesie wszystkich mieszkańców i użytkowników.
2. Przyjęcie lokalu przez użytkownika następuje w formie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez użytkownika i Spółdzielnię, stwierdzającego stan techniczny przyjmowanego lokalu.

##### § 3

Użytkownicy obowiązani są :

- a) utrzymywać w należyтым stanie technicznym zajmowane lokale wraz z pomieszczeniami (piwnica, komórka, itp.) i dbać o ich należytą konserwację,
- b) wykonywać drobne naprawy urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu w zakresie ustalonym w regulaminach wewnętrznych Spółdzielni oraz w granicach wynikających z obowiązujących przepisów,
- c) korzystać z urządzeń technicznych, instalacji i pomieszczeń pomocniczych zgodnie z ich przeznaczeniem,
- d) utrzymać w należyтым stanie urządzenia i pomieszczenia przeznaczone do wspólnego użytku (pralnie, suszarnie, wózkarnie, klatki schodowe, dziedzińce, itp.).

#### § 4

1. Wszelkie zmiany i przeróbki w obrębie lokalu mieszkalnego mogą być dokonane tylko za zgodą Zarządu Spółdzielni, przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego. Zgody wymagają takie zmiany jak:

przestawienie lub wyburzenie ścianki działowej, zamontowanie kuchenki elektrycznej na napięcie 380 V, zabudowa balkonów, przeróbka instalacji wod.-kan. Zabrania się jakichkolwiek przeróbek konstrukcji budynku, instalacji c.o., gazowej i wentylacji.

**Wszelkie przebudowy prowadzone w lokalu mieszkalnym lub użytkowym w granicach wyznaczonych przez ściany, które wyodrębniają lokal z przestrzeni budynku i decydują o jego konfiguracji (wyburzenia ścianek działowych, zamiana funkcji pomieszczeń) wymagają stosownych zezwoleń w drodze administracyjnej (Pozwolenie na budowę lub zgłoszenie do Wydziału Architektury Urzędu Miejskiego w Gdańsku).**

**Wykonanie przez lokatora przebudowy w obrębie lokalu mieszkalnego lub użytkowego nie powoduje zmiany powierzchni użytkowej mieszkania lub lokalu użytkowego określonej w Uchwale Zarządu Spółdzielni z 2003 roku, wraz z późniejszymi zmianami, w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomościach.**

**Wykonane przez lokatorów przebudowy nie wpływają również na zmianę powierzchni użytkowej określonej w Uchwale Zarządu Spółdzielni z 2003 roku w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomościach, służącej wyznaczeniu wielkości opłat wg zasad wskazanych w innych regulaminach**

2. Zabrania się instalowania na dachach domów indywidualnych anten: radiowych, telewizyjnych, telefonicznych, itp.
3. Dopuszcza się instalację zbiorczych anten służących mieszkańcom nieruchomości bądź Spółdzielni, za zgodą Zarządu Spółdzielni.
4. Pomieszczenia gospodarcze (piwnice) nie służą do przechowywania wartościowych przedmiotów.

#### § 5

1. Użytkownicy mają obowiązek natychmiastowego zgłoszenia do gospodarza budynku lub Spółdzielni wszelkich awarii i uszkodzeń instalacji oraz urządzeń domowych. W przypadku awarii sieci urządzeń gazowych, wod.-kanalizacyjnych, ogrzewniczych - należy również powiadamiać pogotowie gazowe, wodociągowe, itp.
2. Użytkownik zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o pojawieniu się tzw. „grzyba domowego” lub zawilgocenia.
3. Użytkownicy obowiązani są do oszczędnego zużywania światła w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz do informowania Spółdzielni o wszelkich zaobserwowanych przejawach marnotrawstwa mienia spółdzielczego (w pomieszczeniach ogólnego użytku).
4. Na okres zimowy użytkownicy obowiązani są zabezpieczyć (uszczelnić) otwory okienne, drzwiowe, itp. przed utratą ciepła.
5. W części budynku przeznaczonej do wspólnego użytku Spółdzielnia ma obowiązek umożliwienia korzystania z instalacji i urządzeń technicznych, zabezpieczenia ich sprawnego działania oraz usuwania awarii, przeprowadzania konserwacji i remontów.

### III. Przepisy w zakresie porządku i czystości

#### § 6

Użytkownicy lokali Spółdzielni obowiązani są przestrzegać higieny, porządku i czystości w lokalach i pomieszczeniach oddanych do ich wyłącznego użytku oraz lokalach i miejscach przeznaczonych do wspólnego użytkowania. Powinni oni także dbać o estetykę zewnętrzną budynku **oraz terenu przylegającego do budynku** i stosować się w tym względzie do wskazówek Spółdzielni."

#### § 7

1. Celem utrzymania porządku w obrębie nieruchomości, użytkownicy lokali Sp-ni obowiązani są :
  - a) dbać o zachowanie czystości **oraz porządku** na balkonach, klatkach schodowych, we wspólnych korytarzach, w bramie, w piwnicy, na dziedzińcu, na trawnikach **oraz terenach przylegających do budynku**, itp.,
  - b) po każdorazowym użyciu pomieszczeń pomocniczych (pralnie, suszarnie, itp.) doprowadzić je do porządku,
  - c) śmieci wyrzucać wyłącznie do pojemników lub śmietników,
  - d) odpadki użytkowe jak: szkło, makulaturę, plastik, itp. składać do specjalnych zbiorników,
2. Ponadto użytkownicy lokali handlowo-usługowych obowiązani są utrzymywać porządek i czystość w bezpośrednim otoczeniu lokalu (chodnik, jezdnia, zaplecze). Obowiązek ten dotyczy godzin otwarcia, w tym również w niedziele i święta.
3. W przypadku uchylania się użytkowników lokali Sp-ni od obowiązku zachowania czystości w w/w pomieszczeniach Zarząd Sp-ni może zlecić wykonanie tych czynności na koszt użytkownika.

#### § 8

1. Zabrania się :
  - a) trzepania i czyszczenia dywanów, pościeli, itp. poza terenem do tego wyodrębnionym,
  - b) wykonywania w budynku uciążliwych prac remontowo-budowlanych wywołujących hałas w godz. od 20<sup>00</sup> do 8<sup>00</sup>, oraz w niedziele i święta. W przypadku wykonywania prac dotyczących części wspólnych nieruchomości, zlecanych przez Zarząd Spółdzielni, prace mogą być prowadzone w godzinach od 7<sup>00</sup> do 20<sup>00</sup>, po uprzednim poinformowaniu mieszkańców budynku poprzez wywieszenie na klatkach schodowych stosownego ogłoszenia,
  - c) karmienia ptaków z mieszkań (okien i balkonów),
  - d) palenia papierosów na klatkach schodowych i pomieszczeniach ogólnego użytku w budynkach mieszkalnych,
  - e) korzystania z terenów i urządzeń małej architektury w sposób niezgodny z ich przeznaczeniem bądź uciążliwy dla mieszkańców (np. gry w piłkę na trawnikach, placach zabaw, ciągach komunikacyjnych, itd, **sadzenia drzew oraz roślin ograniczających dostęp światła do lokalu, sadzenia warzyw, rozpalania ognisk oraz korzystania z grilla, składowania przedmiotów na terenach przyległych do budynku lub trawnikach**, wyprowadzania psów na trawniki, itp.).
  - f) powodowanie uciążliwego hałasu zakłócającego spokój sąsiadów.
2. Pranie i suszenia bielizny powinno odbywać się w miejscach do tego przeznaczonych.

## § 9

Obowiązkiem użytkowników jest zachowanie ciszy i spokoju; w godzinach od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup> rano obowiązuje cisza nocna.

## § 10

1. Spółdzielnia może zakazać użytkownikom utrzymywania zwierząt domowych jeżeli wpływa to ujemnie na higienę, czystość, stan techniczny budynku lub na porządek domowy.
2. W stosunku do użytkowników lokali Spółdzielni posiadających zwierzęta domowe mają zastosowanie przepisy prawa lokalnego – Uchwała Nr XXIX/945/04 Rady Miasta Gdańska z dnia 28.10.2004 r. w sprawie obowiązków osób utrzymujących zwierzęta domowe, mających na celu ochronę przed zagrożeniem lub uciążliwością dla ludzi, jak również zanieczyszczeniem terenów przeznaczonych do wspólnego użytku oraz w sprawie wyłapywania bezdomnych zwierząt, a w szczególności właściciele psów są zobowiązani do:
  - a) sprawowania opieki nad nimi w sposób wykluczający zagrożenie bezpieczeństwa lub uciążliwości dla mieszkańców,
  - b) zachowania środków ostrożności przy ich wyprowadzaniu,
  - c) niezwłocznego usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta w miejscach publicznych, w szczególności na klatkach schodowych lub innych pomieszczeniach wspólnego użytku, jak również chodnikach, ulicach i placach zabaw, a także na zieleńcach i innych miejscach publicznych.
3. Właściciel psa zobowiązany jest do wyprowadzania psa wyłącznie na smyczy.
4. Za zanieczyszczenie lub zniszczenie klatek schodowych, zieleńców, podwórzy lub innych urządzeń ogólnych przez psy, koty, itp. odpowiada właściciel zwierząt.

## **IV. Przepisy w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.**

### § 11

1. Użytkownicy obowiązani są do ścisłego przestrzegania przepisów w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz do stosowania się do postanowień instrukcji wykonawczej w sprawie zabezpieczenia przeciwpożarowego i zachowania się na wypadek pożaru.
2. Użytkownicy obowiązani są zachować ostrożność przy obchodzeniu się z wszelkiego rodzaju urządzeniami elektrycznymi, gazowymi, grzejnymi, itp.

### § 12

Zabronione jest :

- a) tarasowanie korytarzy i innych pomieszczeń wspólnie użytkowanych, uniemożliwiających swobodne poruszanie się,
- b) przechowywanie w piwnicach jakichkolwiek przedmiotów łatwopalnych i żrących.
- c) użytkowanie pomieszczeń ogólnego użytku oraz loggii i balkonów w sposób niezgodny z ich przeznaczeniem bądź uciążliwy dla mieszkańców klatki schodowej lub budynku (np. grilowanie).

- d) przechowywanie w pomieszczeniach pralni, suszarni i wózkarni mebli oraz sprzętu domowego (poza rowerami, wózkami i sankami, do których przechowywania są przeznaczone wózkarnie).
- e) **na terenach przylegających do budynku, trawnikach montowanie wszelkiego rodzaju budowli ograniczających dostęp do budynku oraz stwarzających zagrożenie dla mieszkańców.**

## V. Przepisy ogólne.

### § 13

1. Użytkownicy powinni współdziałać ze Spółdzielnią we wszystkich sprawach związanych z należytym korzystaniem i utrzymaniem lokali, budynku i urządzeń domowych.
2. W sprawach spornych, wynikłych ze wspólnego zamieszkiwania lub korzystania z pomieszczeń pomocniczych i terenów przydomowych, zainteresowani powinni zwracać się do Spółdzielni.
3. **Do obowiązku użytkowników lokali należy przygotowanie lokalu umożliwiające swobodne dokonanie czynności przeglądów, konserwacji, odczytów liczników itp. Zabrania się trwałej zabudowy otworów kontrolnych do liczników zaworów, urządzeń pomiarowych, sterowników itp.**
4. **Osoby wykonujące przegląd, konserwację, odczyty urządzeń itp. powinny ograniczyć do minimum ingerencję w sferę prywatności użytkowników lokali poprzez schludny wygląd, usunięcie odpadów po pracach konserwacyjnych i remontowych, ograniczenie czasu wizyty itd. Osoby skierowane przez Spółdzielnię do wykonania w/w czynności nie są zobowiązane do zdejmowania obuwia. Użytkownik lokalu powinien zapewnić nakładki ochronne na obuwiu.**

### § 14

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. **Osoby korzystające z lokalu powinny udostępnić Spółdzielni lokal celem przeprowadzenia obowiązkowych przeglądów okresowych wynikających z przepisów prawa budowlanego.**  
**Spółdzielnia powiadamia mieszkańców o planowanych przeglądach z co najmniej miesięcznym wyprzedzeniem wywieszając informacje na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych.**  
**Informacja zawiera pierwszy termin przeglądu i dodatkowy termin dla osób, które nie mogą udostępnić lokalu w pierwszym terminie. Właściciele lokali, którzy nie udostępnili lokalu w tych terminach zobowiązani są własnym staraniem i na własny koszt zorganizować przegląd oraz dostarczyć do Spółdzielni w terminie 1 miesiąca - od wyznaczonego terminu dodatkowego przeglądu - oryginał dokumentu potwierdzającego dokonanie przeglądu przez uprawnioną osobę.**
3. W przypadku powstania szkody w lokalu lub piwnicy (pomieszczeniu gospodarczym) z winy Spółdzielni (np. awaria instalacji) użytkownikowi przysługuje odszkodowanie do wysokości polisy ubezpieczeniowej zawartej przez Spółdzielnię na dany rok.

§ 15

Uwagi i skargi w sprawach związanych z pracą komórki technicznej i eksploatacji użytkownicy mogą zgłaszać do Zarządu Spółdzielni.

§ 16

1. Użytkownicy ponoszą odpowiedzialność za szkody i straty wynikłe z powodu nie przestrzegania niniejszego regulaminu.
2. W stosunku do użytkowników nie przestrzegających zasad niniejszego regulaminu mogą być stosowane sankcje wynikające ze Statutu Spółdzielni.

§ 17

1. Traci moc obowiązywania regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 27.04.2004r., z późn. zm.
2. Niniejszy regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniu 14.12.2010 r. i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Gdańsk, dnia 26.11.2019 r.

Rada Nadzorcza  
SM „ORUNIA” w Gdańsku  
**RADA NADZORCZA**  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
"Orunia" w Gdańsku

.....  
Rada Nadzorcza