

REGULAMIN
używania lokali w domach SM „Szadółki” w Gdańsku oraz porządku domowego
i współżycia mieszkańców

Postanowienia ogólne.

§ 1

Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, zapewnienie czystości i porządku w budynkach i ich otoczeniu oraz zapewnienie warunków właściwego i zgodnego współżycia mieszkańców.

§ 2

Ilekoć w regulaminie mowa o użytkownikach lokali – należy przez to rozumieć członków, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, członków będących właścicielami lokali, osoby nie będące członkami lecz będące właścicielami lokali, a także inne osoby posiadające inne tytuły do zamieszkiwania w lokalach wyżej wskazanych, w tym najem.

§ 3

Przepisy regulaminu określają obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie osiągnięcia celów, o których mowa w § 1.

§ 4

W interesie wszystkich użytkowników lokali – zarządzane przez Spółdzielnię nieruchomości - winny być one utrzymywane w należyтым stanie i otoczone właściwą opieką Spółdzielni oraz użytkowników lokali.

§ 5

Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny w zakresie niniejszego regulaminu za wszystkie osoby krótkotrwale w jego lokalu przebywające.

§ 6

1. Obowiązek dbałości o stan techniczny oraz porządek i estetykę budynków, urządzeń i terenów, spoczywa na administracji Spółdzielni oraz wszystkich użytkownikach lokali i mieszkańcach.
2. W przypadku stwierdzenia naruszenia niniejszego regulaminu, użytkownicy lokali –

mają obowiązek przeciwdziałać negatywnym skutkom tego naruszenia i zawiadomić administrację Spółdzielni.

Zadania i obowiązki administracji Spółdzielni.

§ 7

Administracja Spółdzielni winna współpracować z użytkownikami lokali w zakresie utrzymania porządku i czystości oraz należytego stanu technicznego budynków, urządzeń i terenów.

§ 8

Do podstawowych obowiązków administracji Spółdzielni należy:

1. Zapewnienie (poprzez systematyczne sprzątanie) czystości klatek schodowych, korytarzy piwnicznych i terenu wokół budynków,
2. Zapobieganie uciążliwościom zimowych warunków atmosferycznych (odśnieżanie, usuwanie gołoledzi, itp.),
3. Zapewnienie miejsc niezbędnych do umieszczenia przez Gminę urządzeń przeznaczonych do składowania nieczystości stałych,
4. Zapewnienie możliwości wywozu przez Gminę nieczystości stałych, w niezbędnych ku temu odstępach czasu,
5. Zapewnienie montażu skrzynek na listy na klatkach schodowych,
6. Przekazanie odpłatnie każdemu właścicielowi lokalu kluczy do klatki schodowej i wejścia do korytarza piwnicy.
7. Zapewnienie należytego stanu technicznego i sanitarno-porządkowego budynków, ich otoczenia oraz pomieszczeń wspólnego użytku,
8. Oznaczenie budynków, lokali i pomieszczeń, znajdujących się na terenie osiedla, przez umieszczenie odpowiednich tablic informacyjnych,
9. Zapewnienie oświetlenia w porze wieczorno-nocnej,
10. Umieszczenie, w łatwo dostępnym miejscu, tablic ogłoszeniowych zawierających:
 - spis lokatorów, zgodnie z przepisami w zakresie ochrony danych osobowych,
 - regulamin (wyciąg) porządku domowego,

- instrukcję ochrony p. poż.,
- informacje o najważniejszych telefonach,
- informacje o godzinach pracy Administracji Spółdzielni i służb konserwatorskich,
- inne istotne dla mieszkańców informacje (przerwy w dostawie czynników energetycznych, awarie, itp.).

11. Zabezpieczenie właściwego funkcjonowania dostawy ciepła do mieszkań (w okresie grzewczym) oraz interweniowanie we właściwych jednostkach w przypadkach zakłóceń w dostawach ciepłej i zimnej wody, energii elektrycznej i gazu.

12. Przyjmowanie przez administrację Spółdzielni zgłoszeń, ustalania sposobu i terminu likwidacji usterek eksploatacyjnych oraz dbanie o szybkie i sprawne usuwanie tych usterek lub awarii osiedlowych,

13. Prowadzenie przez administrację Spółdzielni ewidencji zasobów mieszkaniowych.

14. Przejmowanie na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego lokali, do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, a także lokali użytkowych, do którym ustał najem.

15. Współpraca z organami samorządowymi Spółdzielni oraz służbami miejskimi w zakresie działalności, wynikającej z postanowień regulaminu współżycia i porządku domowego Spółdzielni.

§ 9

Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw, określone są w „Regulaminie w sprawie obowiązków Spółdzielni i jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych i użytkowych”.

Prawa i obowiązki użytkowników lokali.

§ 10

Użytkownik lokalu ma prawo do:

- używania lokalu w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu,
- korzystania z parkingu osiedlowego,
- korzystania z kablowej telewizji oraz internetu, obsługiwanych przez działających na terenie osiedla operatorów,

- instalowania, za zgodą Spółdzielni, w miejscu przez nią wskazanym indywidualnej anteny satelitarnej,
- korzystania z suszarni (wyłącznie w celach suszenia bielizny) i wózkarni (wyłącznie do przechowywania wózków i rowerów),
 - korzystania z innych obiektów Spółdzielni, przeznaczonych do publicznego użytku.

§ 11

1. Lokale mogą być używane wyłącznie zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Dopuszcza się przeznaczenie części lub całości lokalu mieszkalnego lub garażowego na prowadzenie działalności gospodarczej, pod warunkiem uzyskania zgody Spółdzielni.
3. W lokalach handlowo-usługowych dopuszcza się sprzedaż napojów alkoholowych, pod warunkiem uzyskania zgody większości użytkowników danej nieruchomości.

§ 12

1. Wszelkie trwałe przeróbki w lokalach, a w szczególności zmiany konstrukcyjne (np. stawianie ścian nośnych i działowych, przebudowa, zabudowa loggi, balkonów, przeróbki instalacji c.o. i c.w., wodno-kanalizacyjnej, gazowej i elektrycznej, radiowo-telewizyjnej, montaż krat i rolet antywłamaniowych w oknach i po obrysie loggi (balkonów, bądź instalowanie dodatkowych urządzeń wodno-kanalizacyjnych, kranów, wanien, itp.) - mogą być wykonywane wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni oraz określenia warunków, jakie należy spełnić przed i po wykonaniu robót na koszt użytkownika lokalu, bez prawa zwrotu poniesionych nakładów finansowych. Użytkownik lokalu po wykonaniu wyżej wskazanych robót - w dalszym ciągu ponosi odpowiedzialność za właściwą eksploatację urządzeń i finansowanie bieżących napraw.
2. Dopuszcza się za zgodą Spółdzielni – rezygnację z grzejnika zlokalizowanego w kuchni, po spełnieniu poniższych warunków:
 - prace należy wykonać zgodnie z warunkami technicznymi, określonymi dla instalacji c.o.,
 - po demontażu grzejnika – otwory przyłączeniowe gałęzek zasilania i powrotu instalacji c.o. - winny być zaślepione (zaspawane) lub zaślepione korkiem

hydraulicznym, umożliwiającym dokonanie oplombowania,

- prace demontażowe należy wykonać na własny koszt, łącznie z opłatą związaną z koniecznością ewentualnego spuszczenia wody (zładu) z układu instalacji c.o. budynku,

- prace demontażowe należy wykonać w czasie przerwy w ogrzewaniu (okres letni).

Ponieważ likwidacja grzejnika może mieć wpływ na funkcjonowanie wentylacji grawitacyjnej w pomieszczeniu kuchni (zwłaszcza w okresie zimowym) i może wystąpić zjawisko podniesienia wilgotności względnej (wykraplanie się pary wodnej na elementach budowlanych) – odpowiedzialność za takie skutki likwidacji grzejnika – ponosi użytkownik lokalu.

3. Użytkownik lokalu zwalniający lokal na rzecz Spółdzielni winien dokonać jego renowacji, zgodnie z zasadami określonymi w „Regulaminie w sprawie określenia obowiązków SM „Szadółki” w Gdańsku i jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali”.

Każdy użytkownik lokalu, opuszczający dotychczas zajmowany lokal, ma prawo zdemontować i zabrać ze sobą wszelkie dotychczasowe urządzenia, które założył własnym kosztem w zajmowanym lokalu i które nie są zaewidencjonowane jako własność Spółdzielni, np. urządzenia klimatyzacyjne itp.

Demontowanie to - nie może pozostawić po sobie śladów w postaci zniszczonych ścian, podłóg, itp.

4. Wykładanie ścian i podłóg glazurą nie wymaga zgody Spółdzielni, jednak użytkownikowi lokalu, w przypadku konieczności jej zniszczenia w wyniku awarii – nie przysługuje roszczenie do Spółdzielni o pokrycie kosztów ponownego wyłożenia ścian glazurą.

Eksplatacja lokali

§ 13

1. Każdy użytkownik lokalu ma prawo do jego modernizacji, po uprzednim uzyskaniu zgody Spółdzielni.
2. Służby techniczne Spółdzielni uprawnione są do kontroli wykonania robót w modernizowanym mieszkaniu, pod kątem zgodności z wymogami budowlanymi oraz

dopuszczalności do użycia stosowanych materiałów.

3. Zabrania się stosowania do robót wykończeniowych materiałów nie posiadających aktualnej aprobaty technicznej i świadectw dopuszczeń materiału do stosowania w budownictwie.
4. Użytkownik lokalu obowiązany jest do jego udostępnienia w celu montażu i wymiany urządzeń pomiarowych wykorzystywanych do rozliczeń wewnątrz spółdzielczych, np. wodomierzy podzielników kosztów c.o. itp. w tym urządzeń umożliwiających zdalny odczyt drogą radiową.
5. Odczyty zużycia wody dokonywane są zdalnie trzykrotnie w roku - na koniec kwietnia, na koniec sierpnia oraz na koniec roku kalendarzowego a zużycia ciepła raz w roku na koniec sierpnia a dane przekazywane do administracji Spółdzielni. Odczyty i rozliczenie wynikających kosztów dokonywane są przez wyspecjalizowaną firmę.
6. W przypadku uniemożliwienia przez użytkownika dostępu do urządzeń pomiarowych w celu wymiany i/lub odczytu, zasady rozliczania określa Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi....

§ 14

Zabrania się:

1. Manipulowania w tablicach rozdzielczych energii elektrycznej, regulatorów c.o., zaworach gazu, szafkach zasilających anteny TV i tablicach domofonów oraz innych instalacjach znajdujących się w pomieszczeniach wspólnego użytku a także urządzeń pomiarowych zlokalizowanych wewnątrz lokali, pod rygorem poniesienia odpowiedzialności przewidzianej prawem.
2. Użytkowania urządzeń elektrycznych, powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowo-telewizyjnego, stosowania jakichkolwiek przyłączy do liczników energii elektrycznej, stanowiących własność Spółdzielni.
3. Wchodzenia na dachy budynków i montowania tam urządzeń bez zgody Spółdzielni.
4. Wchodzenia na powierzchnie poddaszowe.

§ 15

1. W przypadku zauważenia uszkodzeń instalacji i innych urządzeń w budynkach i

lokalach, należy niezwłocznie podjąć działania zapobiegawcze i zawiadomić administrację Spółdzielni oraz właściwe służby.

2. Pracownicy administracji Spółdzielni lub osoby przez Spółdzielnię upoważnione – uprawnieni są do kontrolowania działania urządzeń i instalacji w poszczególnych lokalach, w obecności ich użytkowników, w godzinach uzgodnionych, a w wyjątkowych wypadkach (np. awarie, pożar, zalanie) – o każdej porze.

§ 16

1. Użytkownicy lokali ponoszą odpowiedzialność za szkody powstałe z ich winy w mieniu Spółdzielni lub mieniu innych użytkowników lokali, w tym także spowodowane przez osoby trzecie przebywające w ich lokalach.
2. Celem uniknięcia odpowiedzialności za szkody, zaleca się wszystkim użytkownikom lokali ich ubezpieczenie.
3. W przypadku wszelkich wyjazdów i pozostawienia mieszkania bez opieki, użytkownicy lokali powinni zawiadomić o tym – administrację Spółdzielni, wskazując, o ile to możliwe, osoby upoważnione do udostępnienia lokalu odpowiednim służbom – w razie konieczności zapobieżenia skutkom awarii.

Estetyka osiedla.

§ 17

1. Do obowiązków użytkowników lokali należy utrzymywanie go w należyтым stanie technicznym i czystości, przy zachowaniu zasad bezpieczeństwa i higieny.
2. Wszyscy użytkownicy lokali powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, pomieszczeniach wspólnego użytku (suszarnie, wózkarnie) oraz na zewnątrz budynku.
3. Zabrania się wyrzucania przez okna i drzwi balkonowe śmieci, niedopałków, a także palenia tytoniu na klatkach schodowych, balkonach i w piwnicach.
4. Zabrania się wykonywania przez użytkowników lokali czynności mogących spowodować zanieczyszczenie lub uszkodzenie miejsc służących do wspólnego użytku mieszkańców (klatki schodowe, korytarze piwniczne).
5. Posegregowane odpady komunalne należy wrzucać do odpowiednio oznakowanych

pojemników śmietnikowych, usytuowanych w wygrodzonych altanach śmietnikowych lub w ich pobliżu.

Wystawianie przedmiotów (odpadów) tzw. niegabarytowych, np. kanapy, szafy, krzesła itp. - należy dokonywać w terminach wyznaczonych przez Gminę Miasta Gdańska.

Niedopuszczalne jest wystawianie do altan śmietnikowych lub obok nich odpadów niebezpiecznych, które podlegają zasadom objazdowej zbiórki odpadów niebezpiecznych obowiązującym w Gdańsku.

6. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci, odpadków lub rozlania płynów na klatkach schodowych, użytkownik lokalu obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczenia oraz usunąć skutki zabrudzenia.
7. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach zewnętrznych, a także mycie balkonów – powinno odbywać się w taki sposób, aby nie zalewać balkonów i parapetów oraz elewacji poniżej.
8. Zabrania się przechowywania na balkonach, w piwnicach oraz pomieszczeniach wspólnego użytku - materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących, cuchnących oraz przedmiotów oszpecających wygląd budynku. Palenie papierosów i wzniecanie ognia w piwnicach jest zabronione.
9. Niedopuszczalne jest przechowywanie przez mieszkańców w miejscach wspólnych (klatki schodowe, korytarze piwniczne) przedmiotów utrudniających komunikację, jak na przykład: rowery, motocykle, wózki, sanki, itp. W wyniku stwierdzenia w/wym. przypadków, przy braku jakiegokolwiek reakcji ze strony właściciela tych przedmiotów – będą one traktowane jako porzucone i poddane utylizacji.
10. Drzwi od piwnic powinny być stale zamknięte na klucz.
11. Suszarnie winny służyć wyłącznie do suszenia bielizny, a wózkarnie wyłącznie do przechowywania wózków dziecięcych i rowerów.

W przypadku stwierdzenia suszenia w suszarni innych rzeczy np. grzybów itp., a także przechowywania innych przedmiotów poza suszoną bielizną – rzeczy te zostaną usunięte przez Spółdzielnię, która nie będzie ponosiła z tego tytułu odpowiedzialności.
12. Z pralek domowych należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów, tj.

w godzinach 6⁰⁰ – 22⁰⁰ .

§ 18

Wszelkie instalacje i odbiorniki elektryczne (w mieszkaniu i piwnicy) winny być utrzymane w dobrym stanie technicznym, uniemożliwiającym powstanie zwarcia.

Przepisy porządkowe obowiązujące na terenie osiedla.

§ 19

Warunkiem zgodnego współżycia użytkowników lokali jest wzajemna życzliwość, pomoc, poszanowanie spokoju, godności osobistej.

Szanowanie wspólnego dobra jakim jest dom, osiedle jest obowiązkiem każdego użytkownika lokalu.

§ 20

Zabrania się korzystania z urządzeń grillowych na balkonach i trawnikach przydomowych.

§ 21

W godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ na terenie domu i osiedla obowiązuje cisza nocna.

W godzinach tych należy:

- ściszyć odbiorniki RTV,
- zaprzestać głośnej gry na instrumentach, zabaw, głośnego śpiewu, itp.
- z urządzeń emitujących hałas, jak np. odkurzacza, korzystać w sposób nie zakłócający spokoju innych użytkowników lokali.

§ 22

Trzepanie dywanów, chodników, itp. - winno odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych i w godzinach od 8⁰⁰ do 21⁰⁰.

Zabrania się czyszczenia dywanów, chodników, pościeli, itp. na balkonach (loggiach), klatkach schodowych, oknach.

§ 23

Dzieci powinny bawić się w miejscach do tego przeznaczonych (plac zabaw). Zasady korzystania z placów zabaw i zamontowanych tam urządzeń – określają stosowne regulaminy. Rodzice winni dopilnować, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych, korytarzach piwnic, w obrębie zatok postojowych, a także nie

grały w piłkę tuż pod oknami mieszkań parterowych.

Za niewłaściwe zachowanie się dzieci (brudzenie ścian, niszczenie urządzeń w budynkach i na terenie osiedla) – odpowiedzialni są rodzice.

Zabrania się:

§ 24

1. Dowożenia towarów przez wjeżdżanie pojazdami na chodniki i place żwirowe.
2. Przeprowadzania w dni powszednie hałaśliwych prac remontowych w godz. 20⁰⁰ – 8⁰⁰. Właściciel mieszkania przystępujący do wykonywania takich prac – powinien pisemnie, poprzez wywieszenie ogłoszenia – zawiadomić sąsiadów o wystąpieniu uciążliwości związanych z pracami remontowymi.
3. W niedziele i dni świąteczne obowiązuje całodobowy zakaz prowadzenia wszelkich hałaśliwych prac zakłócających spokój sąsiadom

§ 25

Reklamy, tablice ogłoszeniowe i szyldy w wejściach do budynków i na elewacji – mogą być instalowane wyłącznie po uzyskaniu zgody Spółdzielni.

§ 26

Osoby posiadające psy i/lub inne zwierzęta obowiązane są:

- usuwać zanieczyszczenia spowodowane przez zwierzę pod rygorem poddania się karze nałożonej przez Straż Miejską lub Policję – w przypadku stwierdzenia wykroczenia.
- wyprowadzać psa na smyczy i w kagańcu w pomieszczeniach zamkniętych, tj. winda i klatka schodowa. Na zewnątrz na terenie osiedla zwierzęta winny być wyprowadzane na smyczy.
- posiadać (do wglądu administracji Spółdzielni) aktualne zaświadczenie o szczepieniu zwierzęcia.

§ 27

Zabrania się wpuszczania zwierząt do piaskownic, z których korzystają dzieci pod rygorem wymiany piasku na koszt właściciela zwierzęcia.

§ 28

W przypadkach dewastacji i niszczenia wspólnego mienia – Zarząd Spółdzielni – kosztami usuwania zniszczeń będzie obciążał użytkownika lokalu, który tego dokonał.

Postanowienia końcowe

§ 29

1. Uwagi, zażalenia i życzenia użytkowników lokali co do działalności organów Spółdzielni mogą być składane w biurze Spółdzielni.
2. Uwagi, zażalenia i skargi – załatwiane są w terminie jednego miesiąca, od daty złożenia, a osoba zainteresowana, powiadamiana jest pisemnie o sposobie załatwienia.
3. Skargi na pracę administracji Spółdzielni rozpatruje Zarząd Spółdzielni.

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 10.12.2018 r. (Uchwała Nr 2/240/2018).



Sekretarz Rady Nadzorczej



Przewodniczący Rady Nadzorczej

§ 18

W przypadkach dewastacji i niszczenia wyposażenia miernic - Zarząd Spółdzielni - Kierownik
usuwania zniszczeń będzie obciążał użytkownika lokalu, który tego dokonał.

Przebieganie końcowe

§ 19

1. Uwagi, zastrzeżenia i skargi na działalność Zarządu Spółdzielni mogą być składane w piśmie Zarządowi.
2. Uwagi, zastrzeżenia i skargi - załatwiane są w terminie jednego miesiąca, od dnia złożenia, a osoba zainteresowana, powiadamiana jest pisemnie o sposobie załatwienia.
3. Skargi na pracę administracji Spółdzielni rozpatruje Zarząd Spółdzielni.

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 10.12.2018 r. (uchwała nr 2540/2018).

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Podpisany: [imię i nazwisko]