

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO BIAŁOGARDZKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W BIAŁOGARDZIE

Tekst jednolity

Niniejszy regulamin jest zbiorem przepisów mających na celu ochronę majątku Spółdzielni i jej członków, a także praw każdego mieszkańca do prywatności i bezpieczeństwa oraz życia w spokoju, porządku i czystości.

Do przestrzegania podanych przepisów zobowiązane są wszystkie osoby przebywające na terenach lub w budynkach Spółdzielni. W stosunku do naruszających niniejszy regulamin będą wyciągnięte sankcje statutowe. Ponadto Spółdzielnia przysługiwać będzie prawo żądania odszkodowania za wyrządzone szkody.

WSTĘP

Przestrzeganie postanowień regulaminu jest obowiązkiem organów Spółdzielni oraz jej członków i mieszkańców.

Członek Spółdzielni lub osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, która posiada tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego lub użytkowego, korzysta z tego lokalu na zasadach określonych przepisami ustawy z dnia 16.09.1982 r. - Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niniejszego regulaminu.

PRZEPISY OGÓLNE

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków (Art. 3 Ustawy - Prawo spółdzielcze).

Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedla oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.

Przepisy regulaminu określają obowiązki służb etatowych Spółdzielni, użytkowników lokali oraz wszystkich mieszkańców osiedla w zakresie:

- ochrony budynków i lokali,
- bezpieczeństwa pożarowego,
- korzystania z pomieszczeń ogólnego użytku,
- utrzymania czystości i porządku,
- utrzymania spokoju i dobrych stosunków sąsiedzkich,
- instalowania anten zewnętrznych,
- parkowania pojazdów,

Użytkownicy lokali odpowiedzialni są w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal, stale lub czasowo, a nawet chwilowo w nim przebywające.

§ 1

1. Przydzielony członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale lub w umowie.
2. Prowadzenie w mieszkaniu działalności gospodarczej bez zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.

OBYWIAZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI MIESZKALNYCH ORAZ LOKALI O INNYM PRZEZNACZENIU

§ 2

1. Obowiązkiem każdego członka, właściciela lub najemcy, osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego - zwanych użytkownikami lokalu jest natychmiastowe zgłaszanie w Administracji Osiedla zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu (np. pęknięcia i zatory rur, zacieki na sufitach itp.) bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo koszt naprawy będzie obciążał.
2. Użytkownicy lokali mieszkalnych zobowiązani są do informowania Spółdzielni o liczbie osób zamieszkałych w danym lokalu w terminie 14 dni od dni nastąpienia zmiany oraz uiszczania należności czynszowych w terminie określonym przez Spółdzielnię.

§ 3

1. Bez zezwolenia Administracji Osiedla nie wolno dokonywać jakichkolwiek zmian konstrukcyjnych lokali, np. burzenia, przestawiania lub przebijania ścian, zabudowy balkonów i loggii montowania krat na oknach i balkonach a także tworzenia nowych pomieszczeń poprzez zabudowę części wspólnych takich jak wnęki korytarze, klatki schodowe, piwnice itp. Nie wolno również dokonywać przeróbek istniejących w tych lokalach instalacji wewnętrznych.
2. Zabrania się samowolnego wchodzenia na dach budynku przez mieszkańców i udostępnianie wejścia na dach innym osobom, takim jak przedstawiciele firm oferujących montaż wszelkiego rodzaju urządzeń technicznych. Zabrania się montażu na dachu i elewacji budynku przez mieszkańców (lub instalatorów) wszelkich urządzeń technicznych takich jak: klimatyzatory, przewody elektryczne lub telekomunikacyjne, anteny radiowe, telewizyjne, satelitarne krótkofalarskie, anteny i urządzenia radiokomunikacyjne a także suszarek do suszenia bielizny, doniczek i kwietników. Instalacja anten satelitarnych i RTV możliwa jest jedynie na balustradach balkonów i loggii bez przewiercania i niszczenia elewacji, w obrysie własnego mieszkania i pod warunkiem zachowania wszelkich środków bezpieczeństwa. Instalacja klimatyzatorów i innych urządzeń na dachu, elewacji budynku lub innych częściach wspólnych, może odbywać się jedynie w szczególnych przypadkach, za zgodą administracji, na pisemny wniosek zainteresowanego, po uzgodnieniu warunków

§ 4

1. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć kurki przy gazomierzu, po czym zawiadomić Administrację Osiedla i Pogotowie Gazowe (tel. 992).
2. Użytkownicy lokali zobowiązani są niezwłocznie udostępnić lokal w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody w celu usunięcia awarii. Jeżeli użytkownik jest nieobecny 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. W takim przypadku Spółdzielnia zabezpiecza lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Nie wolno likwidować lub zabudowywać kratek wentylacyjnych, w szczególności w kuchniach, łazienkach i w.c. oraz zabrania się instalowania w kominach wentylacyjnych urządzeń wymuszających przepływ powietrza takich jak: wentylatory, wyciągi itp.

§ 5

1. Celem zapobieżenia marnotrawstwu energii elektrycznej nie należy pozostawiać w piwnicach, na korytarzach piwnicznych, pralniach, suszarniach, wózkowniach zapalonych świec.
2. Zabrania się blokowania wyłączników oświetleniowych klatek schodowych materiałami powodującymi awarie automatów oraz straty energii elektrycznej.
3. Zabrania się wykonywania dodatkowych podłączeń elektrycznych i wodociągowych do boksów piwnicznych i mieszkań oraz lokali o innym przeznaczeniu bez zgody Zarządu Spółdzielni. Wszelkie stwierdzone przypadki będą likwidowane przez służby administracyjne na koszt użytkownika, bez zapowiedzi i odszkodowania.

PRZEPISY W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKU, URZĄDZEŃ I INSTALACJI

§ 6

Administracja Osiedla obowiązana jest zapewnić sprawne usuwanie usterek budynku lub innych urządzeń z nim związanych.

§ 7

Koszt wykonania napraw powstałych na skutek niewłaściwego użytkownika lokalu i jego urządzeń obciąża osoby dysponujące prawem do lokalu.

§ 8

Na Administracji Osiedla ciążyą następujące obowiązki:

- protokółarnego przekazania mieszkań osobom dysponującym prawem do lokalu,
- konserwacja pomieszczeń wspólnego użytkownika oraz usuwanie powstałych w

nich uszkodzeń, zgodnie z obowiązującymi przepisami. O wszystkich uszkodzeniach, a w szczególności instalacji gazowej, elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej, użytkownicy winni bezzwłocznie powiadomić administrację,

- konserwacja, naprawa lub wymiana pionów instalacji wodnej (do zaworów odcinających dopływ wody, łącznie z zaworami) i kanalizacyjnej od pierwszej studzienki kanalizacyjnej przed budynkiem poprzez poziomy w piwnicy do trójników na pionach mieszkaniowych,
- konserwacja, naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej w pomieszczeniach wspólnego użytku oraz w przypadku lokali od złącza kablowego do tablic bezpiecznikowych (włącznie z tablicami),
- konserwacja, naprawa lub wymiana instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, z wyłączeniem wymiany grzejników i zaworów termostatycznych w lokalach,
- naprawa lub wymiana instalacji gazowej, od kurka (zaworu) głównego w budynku do zaworów (kurków) odcinających urządzenia gazowe, bez urządzeń odbiorczych,
- konserwacja i naprawa grawitacyjnej instalacji wentylacyjnej,
- konserwacja, naprawa i remont elementów konstrukcji budynku; pokrycia dachu, elewacji, ciągów komunikacyjnych , pomieszczeń wspólnego użytku,
- naprawa lub wymiana stolarki w pomieszczeniach wspólnego użytku,
- malowanie klatek schodowych, wózkowni, pralni, suszarni i korytarzy piwnic (bez piwnic lokatorskich),
- naprawa nawierzchni ciągów komunikacyjnych oraz tzw. małej architektury; murków, schodów, barierok zlokalizowanych na gruntach będących we władaniu Spółdzielni,
- konserwacja zieleni osiedlowej,
- konserwacja i naprawa urządzeń zabawowych i sportowych na terenie osiedla,
- naprawa tynków uszkodzonych w wyniku wad technologicznych budynku,
- jednokrotna wymiana (na zasadach ustalonych przez Radę Nadzorczą) stolarki okiennej w budynkach spółdzielni (nie dotyczy budynków Bolesława Śmiałego 65 i Bolesława Śmiałego 65A, gdzie lokale nabyto w stanie używanym).

Spółdzielnia może partycypować w części kosztów napraw będących obowiązkiem użytkowników w przypadku zorganizowanych przedsięwzięć dotyczących całej Spółdzielni po akceptacji tych przedsięwzięć przez Radę Nadzorczą.

§ 9

1. Użytkownicy lokali winni chronić budynek przed zniszczeniem utrzymując zarówno pomieszczenia wspólnego użytkowania (korytarze, klatki schodowe, pralnie, suszarnie itp.) jak i zajmowanie przez siebie lokale mieszkalne w

odpowiednim stanie sanitarnym i stanie nadającym się do użytku.

2. Obowiązkiem użytkowników jest konserwowanie mieszkań oraz usuwanie powstałych w wyniku użytkowania uszkodzeń, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Oznacza to, że użytkownicy lokali ponoszą w całości koszty związane z:
 - naprawą lub wymianą podłóg, okien i drzwi w tym wejściowych do lokalu,
 - naprawą lub wymianą osprzętu instalacji wodno-kanalizacyjnej (wymiana uszczelki w zaworach czerpalnych, pływaków w spłuczkiach klozetowych),
 - naprawą lub wymianą osprzętu instalacji elektrycznej (wyłączników, gniazd wtykowych, bezpieczników, przewodów /,
 - wymianą zużytych urządzeń (wanien, umywalek, muszli klozetowych, zlewozmywaków, junkersów itp.),
 - wymianą lub uzupełnieniem szyb w oknach i drzwiach,
 - naprawą lub wymianą okuć, zawiasów, zamków itp.
 - uzupełnieniem ubytków tynku,
 - malowaniem sufitów i ścian,
 - malowaniem opraw i ram okiennych zarówno od strony zewnętrznej jak i wewnętrznej oraz drzwi wejściowych od strony wewnętrznej,
 - malowaniem loggii i balustrad balkonowych,
 - malowaniem, głównie w celu ochrony przed korozją, kaloryferów oraz rur wodno-kanalizacyjnych, gazowych i c.o.,
 - usuwaniem sopli z parapetów.
3. W przypadku zwrotu mieszkania do Spółdzielni użytkownik ma obowiązek opróżnić je z wszelkich rzeczy, które nie są na wyposażeniu lokalu.
4. Do obowiązków zdającego mieszkanie należy w szczególności:
 - malowanie ścian i sufitów,
 - remont podłogi,
 - wymiana urządzeń sanitarnych i kuchenki na nowe.

PRZEPISY W ZAKRESIE WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW DOMU (OSIEDLA)

§ 10

1. Zgodne współżycie wszystkich mieszkańców uzależnione jest wyłącznie od samych mieszkańców, przestrzegania przepisów w zakresie porządku publicznego, wzajemnej pomocy i nie zakłócania sobie spokoju.

2. Zabrania się gromadzenia się osób na klatkach schodowych, wiatrołapach, korytarzach piwnicznych i prześwitach.
3. Zabrania się wzniecania ognisk oraz użytkowania urządzeń typu grill, rożen itp. na balkonach, loggiach, galeriach, tarasach, dachach, ogródkach przydomowych i na terenach zewnętrznych w obrębie działek przynależnych do nieruchomości. Dozwolone jest użytkowanie urządzeń typu grill wyłącznie w miejscach wskazanych przez administrację osiedla, w uzgodnieniu z mieszkańcami okolicznych nieruchomości, przy zachowaniu regulaminu zamieszczonego i obowiązującego we wskazanym miejscu. Mieszkańcy użytkujący grilla zobowiązani są zachować wszelkie środki ostrożności i są w pełni odpowiedzialni za skutki swojego postępowania.
4. Zabrania się palenia papierosów na klatkach schodowych.
5. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci, jak hałasowanie, brudzenie ścian (rysowanie na ścianach) niszczenie urządzeń i instalacji, wybijanie szyb oraz niszczenie trawników, kwiatów, krzewów, drzew i urządzeń do zabaw odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie.
6. Za wyrządzone szkody rodzice i prawni opiekunowie będą obciążani kosztami naprawy wyrządzonych szkód.
7. Zabrania się przetrzymywania i dokarmiania wszelkich zwierząt w pomieszczeniach wspólnego użytku, w tym na korytarzach piwnicznych i klatkach schodowych.
8. Zabrania się dokarmiania ptaków na parapetach i balkonach.
9. Umieszczanie wszelkich reklam i ogłoszeń na terenie osiedla, w tym w bramach, na murach domów, bez zgody Administracji osiedla jest zabronione.
10. Zabrania się używania wszelkich aparatów i urządzeń elektrycznych zakłócających odbiór programu radiowego lub telewizyjnego.

§ 11

1. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22.00 do 6.00. W godzinach tych należy w szczególności:
 - zaprzestać głośnej gry na instrumentach muzycznych, głośnego śpiewu i hałaśliwych zabaw a także innych czynności zakłócających wypoczynek nocny sąsiadów,
 - ściszyć odbiorniki radiowe i telewizyjne,
 - w przypadku prac remontowych, polegających między innymi na kuciu tynku, wierceniu, cięciu desek, cyklinowaniu podłóg itp., wykonywanie prac możliwe jest w godzinach od 8.00 do 19.00.
2. Niedopuszczalne jest także zakłócanie ciszy w godzinach dziennych, jeśli ma cechy rażącej uporczywości i nie jest podyktowane koniecznością. Do takich zakłóceń można zaliczyć między innymi:
 - stawianie na balkonach lub w otwartych oknach różnego rodzaju głośno grającej

aparatury,

- ciągle używanie nieodizolowanych od podłogi maszyn do szycia, drukarek komputerowych, pralek, wirówek oraz innych urządzeń powodujących drgania stropu,
 - uszkodzenie uszczelki w zaworach czerpalnych (kranach) powodujące wibracje rur lub szum stale wypływającej wody,
 - długotrwałe rozgrzewanie lub próbowanie silników spalinowych w pobliżu okien,
 - jeżdżenie po osiedlu hałaśliwymi pojazdami w celach rozrywkowych,
 - używanie na otwartej przestrzeni głośno grających aparatów radiowych, magnetofonów lub instrumentów muzycznych, a w odległości mniejszej niż 20m od okien lub ławek wypoczynkowych - także ściszonych,
 - głośne trzaskanie drzwi.
3. Jeżeli w pobliżu znajdują się chorzy, rekonwalescenci lub osoby po ciężkich przeżyciach psychicznych to ze względów humanitarnych najbliżsi sąsiedzi powinni powstrzymać się od hałasów, które w innych warunkach można by uznać za dopuszczalne.
 4. Trzepanie dywanów dozwolone jest wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych (trzepaki) w godzinach od 8.00 do 19.00, z wyjątkiem niedzieli i świąt.
 5. W dni świąteczne obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośnych prac (remontowych i innych) przez całą dobę.
 6. Każdy mieszkaniec wykonujący remont zobowiązany jest do bieżącego sprzątania zanieczyszczeń klatki schodowej i innych ciągów komunikacyjnych / chodniki/

§ 12

1. Niedozwolona jest hodowla i przetrzymywanie zwierząt gospodarczych i ptactwa domowego w pomieszczeniach mieszkalnych, piwnicach i pomieszczeniach wspólnego użytku.
2. Dopuszcza się posiadanie w mieszkaniach psa, kota oraz innych drobnych zwierząt niezagrożających zdrowiu mieszkańców i niezakłócających spokoju.
3. Wszystkie psy na terenie osiedla oraz na klatkach schodowych, korytarzach lub innych miejscach wspólnego użytku należy prowadzić na smyczy i w kagańcu.
4. Zabrania się wprowadzania psów na teren, gdzie usytuowane są urządzenia zabawowe, sportowe, rekreacyjne.
5. Właściciel psa obowiązany jest usuwać wszelkie zanieczyszczenia spowodowane przez psa w miejscach przeznaczonych do publicznego (wspólnego) użytku jak: ulice chodniki, parkingi, zieleńce, korytarze i klatki schodowe, kabiny dźwigów osobowych, korytarze piwniczne itp.
6. Za zanieczyszczenia lub uszkodzenia klatek schodowych, zieleńców i innych urządzeń ogólnych przez psy i koty odpowiadają właściciele zwierząt.

7. Właściciel psa obowiązany jest do posiadania aktualnego świadectwa szczepienia swojego psa przeciwko wściekliźnie.
8. Niedozwolone jest celowe przetrzymywanie szczekających psów na balkonach oraz trzymanie w domu stale szczekających lub wyjących psów.

§ 13

1. Zabrania się zanieczyszczania korytarzy i klatek schodowych oraz innych pomieszczeń wspólnej użyteczności. W przypadku stwierdzenia zanieczyszczeń dokonanych przez użytkownika lokalu, członka jego rodziny lub osoby u niego przebywającej, użytkownik zobowiązany jest doprowadzić miejsce zanieczyszczenia do porządku.
2. Zabrania się wyrzucania przez balkon lub okno jakichkolwiek śmieci, obierzyn, ogryzków i niedopałków a także pokarmu dla ptaków. Przez balkon lub okno nie wolno również trzepać narzut, pościeli, obrusów, worków od odkurzaczy itp.
3. Zabrania się wrzucania do muszli klozetowych szmat, śmieci, obierzyn, zwiędłych kwiatów, kości, dużych ilości papieru itp. odpadków, mogących spowodować zapchanie przewodów kanalizacyjnych.
4. Na korytarzu i klatce schodowej nie wolno trzepać wycieraczek, worków od odkurzacza itp. przedmiotów, a także składować przez dłuższy czas mebli lub innych urządzeń.
5. Zabrania się pozostawiania przez dłuższy czas otwartych drzwi wejściowych do mieszkań w celu usunięcia z nich na korytarz i klatkę schodową - przykrych dla innych mieszkańców - wyziewów chemicznych, zapachów kuchennych, dymu i zapachu tytoniu.
6. Wybite umyślnie lub przez nieostrożność szyby na klatce schodowej, wyłamany zamek do drzwi wejściowych lub piwnicy, wyrwane tablice przyciskowe domofonu itp. winna wstawić lub naprawić ta osoba, która uszkodzenie spowodowała.
7. Zabrania się pozostawiania i przechowywania w częściach wspólnych budynków takich jak: klatki schodowe, korytarze, piwnice, przejścia strychowe, galerie itd. rowerów i innych pojazdów, w tym przypinanie ich do rur instalacji wewnętrznych, grzejników, poręczy schodów i jakiegokolwiek innego wyposażenia budynku

§ 14

1. Konflikty sąsiedzkie w pierwszej kolejności będą rozstrzygane w obecności Administratora Osiedla.
2. W przypadku braku rozstrzygnięcia konfliktu zgodnie z ust. 1, Zarząd Spółdzielni organizuje spotkanie na którym obecne są: strony konfliktu, Administrator Osiedla, Kierownik Działu GZM oraz w razie potrzeby dzielnicowy lub przedstawiciel Straży Miejskiej.
3. Jeżeli strony konfliktu sąsiedzkiego są niezadowolone z rozstrzygnięcia Zarządu w terminie 7 dni, mogą skierować skargę do Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza

przekazuje do rozpatrzenia skargę Komisji GZM i samorządowo – wychowawczej lub innej Komisji powołanej ad hoc do rozpatrzenia konkretnej sprawy.

PRZEPISY DOTYCZĄCE PRALNI, SUSZARNI, PIWNIC I KOMÓREK

§ 15

1. Z pralni mogą korzystać wszyscy mieszkańcy budynku w godzinach od 7.00 do 22.00 w kolejności ustalonej z innymi mieszkańcami. Klucze do pralni winny znajdować się w miejscu uzgodnionym i dostępnym o każdej porze dnia. Wykaz pomieszczeń oraz lokali w których znajdują się klucze znajduje się w Administracji Osiedla.
2. Z urządzeniami w pralni należy obchodzić się z należytą starannością aby nie dopuścić do ich uszkodzenia. Koszty usunięcia ewentualnych uszkodzeń, powstałych z winy użytkownika, pokrywa użytkownik. W czasie prania pomieszczenia pralni należy przewietrzać, aby ściany i sufity nie były narażone na stałą wilgoć. Koszty pobranej wody i odprowadzonych ścieków ponosi użytkownik.
3. Po zakończeniu prania użytkownik winien pralnię posprzątać a klucze od niej niezwłocznie oddać w uzgodnione miejsce.
4. Suszarnia służy wyłącznie do suszenia bielizny. Przechowywanie w niej jakichkolwiek przedmiotów jest zabronione. Zasady korzystania z suszarni są podobne do zasad korzystania z pralni. Wykaz pomieszczeń oraz lokali w których znajdują się klucze znajduje się w Administracji.
5. Piwnica lokatorska powinna być oznaczona przez użytkownika tym samym numerem co mieszkanie. Użytkownicy korzystający z piwnicy obowiązani są przestrzegać przepisy ochrony przeciwpożarowej. W szczególności niedozwolone jest przechowywanie w piwnicy materiałów wybuchowych (np. napełnionych butli gazowych) i łatwopalnych (benzyny, środków chemicznych, makulatury, mebli itp.) a także używanie otwartego ognia (np. świecy).
6. Niedopuszczalne jest przechowywanie w piwnicy odpadków, gnijących jarzyn i kartofli oraz innych produktów wydzielających przykry zapach lub mogących być żerem dla gryzoni i insektów. Niedopuszczalne jest również zastawianie korytarzy piwnicznych meblami bądź zdemontowanymi urządzeniami z mieszkań.
7. Zabrania się samodzielnego doprowadzania do piwnic lokatorskich energii elektrycznej, pobieranej z tablicy rozdzielczej lub z opraw oświetleniowych, znajdujących się w korytarzach piwnicznych. Niedopuszczalne jest wykorzystywanie takiej instalacji do zasilania zamrażarek, lodówek lub jakichkolwiek innych urządzeń gospodarskich i technicznych (np. wiertarek, pił do cięcia drzewa, heblarek itp.). Odstępstwo od powyższej zasady będzie traktowane jako kradzież energii elektrycznej obciążona karnym naliczeniem kWh w wysokości 500 jednostek.
8. Wszystkie boksy, komórki, pomieszczenia wspólne przeznaczone na wózki i rowery, pralnie i suszarnie winny być użytkowane zgodnie z przeznaczeniem. Zabrania się składowania i przechowywania mebli, urządzeń AGD i innych

przedmiotów należących do mieszkańców w wózkowniach, pralniach, suszarniach. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo wywiezienia tych przedmiotów bez odszkodowania.

9. Zabrania się samowolnego zajmowania na własne cele komórek, boksów piwnicznych, wszelkich pomieszczeń technicznych i innych pomieszczeń stanowiących część wspólną nieruchomości, nawet jeśli pomieszczenia te nie są użytkowane. Osoby, którym przysługuje prawo do lokalu mogą korzystać jedynie z pomieszczeń do niego przynależnych lub innych pomieszczeń, które zostały udostępnione przez administrację na podstawie odrębnej umowy. W przypadku wykrycia samowolnego zajęcia pomieszczenia administracja będzie usuwała wszystkie zastane przedmioty bez prawa domagania się ich zwrotu ze strony właściciela i zmieniała zamki do pomieszczenia.

PRZEPISY W ZAKRESIE PORZĄDKU ORAZ ESTETYKI BUDYNKU I OSIEDLA

§ 16

1. Wszyscy mieszkańcy winni dbać o estetyczny wygląd budynku, jego najbliższego otoczenia, a także osiedla w którym mieszkają.
2. Zabrania się przechowywania na balkonach i loggiach przedmiotów szpecących wygląd domu lub niedostatecznie zabezpieczonych przed upadkiem z wysokości.
3. Skrzynki na kwiaty oraz doniczki umieszczone na balkonach, loggiach i parapetach okiennych powinny być umocowane w sposób wykluczający ich urwanie lub wypadnięcie. Podlewanie kwiatów powinno odbywać się z umiarem, tak aby strugi wody z ziemią nie ściekały po murze niszcząc elewację lub brudząc okna i balkony na niższych kondygnacjach.
4. Zabrania się parkowania samochodów na chodnikach i ścieżkach w sposób utrudniający lub uniemożliwiający poruszanie się po nich pieszym. Parkowanie pojazdów na trawnikach, w bramach i przejściach jest zabronione.
5. Miejsca na bezpłatnych parkingach wewnątrz osiedlowych mogą być rezerwowane tylko dla pojazdów służbowych Spółdzielni.
6. Zabrania się mycia pojazdów na terenach Osiedli Spółdzielni.
7. Zakazuje się zastawiania części wspólnych budynków takich jak: klatki schodowe, korytarze, piwnice, przejścia strychowe przedmiotami takimi jak: sprzęt AGD/RTV/Audio, meblami, elementami wyposażenia mieszkań pochodzącymi z demontażu, materiałami budowlanymi i opakowaniami po nich.
8. Zabrania się niszczenia w obrębie nieruchomości wszelkich nawierzchni jezdnych, chodników, placów zabaw, terenów zielonych takich jak: trawniki, krzewy, drzewa, inne nasady poprzez wysypywanie lub wylewanie na nie żużlu, popiołu (np. z grilla), zanieczyszczeń, resztek materiałów budowlanych (kleje, zaprawy, farby), środków chemicznych (smary, oleje, paliwa) i jakichkolwiek innych substancji.

9. Gruz, urządzenia zdemontowane w trakcie remontu i wielkogabarytowe odpady takie jak meble lub większe opakowania, każdy mieszkaniec jest zobowiązany usunąć na własny koszt z zachowaniem prawa do składowania wyżej wymienionych przez maksymalnie trzy dni. W celu wywozu tych odpadów ich właściciel obowiązany jest samodzielnie zamówić kontener i umieścić go w miejscu uzgodnionym z Administracją Osiedla albo zwrócić się pisemnie do administracji osiedla, która po uzgodnieniu objętości odpadów i terminu ich, odbioru, zleci odpowiedniej instytucji dostarczenie kontenera na rzecz zainteresowanego mieszkańca. Mieszkaniec zamawiający kontener za pośrednictwem Administracji Osiedla zostanie obciążony przez Spółdzielnię kosztami zamówionej usługi.
10. Na terenie zasobów Spółdzielni obowiązuje selektywna zbiórka odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku, który jest dostępny na stronach internetowych urzędów miast: www.bip.bialogard.info oraz www.bip.karlino.pl.

PRZEPISY W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA POŻAROWEGO

§ 17

1. W razie wybuchu pożaru bez względu na jego rozmiar należy natychmiast zawiadomić telefonicznie straż pożarną (tel. 998 lub 112) i najbliższy komisariat Policji (tel. 997 lub 112) wskazując miejsce pożaru.
2. Zabrania się przechowywania w mieszkaniach, piwnicach i innych pomieszczeniach materiałów i przedmiotów łatwopalnych, wybuchowych oraz żrących i cuchnących.
3. Używanie otwartego ognia, rozniecanie ognia, palenie papierosów lub innych materiałów w piwnicach jak i w klatkach schodowych oraz w windach jest surowo zabronione.

ZASADY TWORZENIA, FUNKCJONOWANIA OGRÓDKÓW PRZYDOMOWYCH

§ 18

1. Definicja - ogródek przydomowy stanowi teren zielony utworzony na gruncie BSM, przyległy do budynku, utworzony i utrzymywany przez osobę posiadającą tytułu prawny do lokalu mieszkalnego w tym budynku.
2. Utworzenie ogródka przydomowego następuje po uzyskaniu pisemnej zgody udzielonej na wniosek zainteresowanego zawierający uproszczone wskazanie lokalizacyjne ogródka, plan zagospodarowania oraz plan nasadzeń a także zgodę użytkowników lokali z najniższej kondygnacji przyległych do terenu utworzonego ogródka. Teren ogródka nie może wykraczać poza granice geodezyjne nieruchomości i musi zapewniać bezpieczny i swobodny dojazd służb specjalnych tj. pogotowia, straży pożarnej, policji itp. Udostępnienie terenu jest nieodpłatne.
3. Na terenie ogródka nie można sadzić drzew, krzewów wysokich, uprawiać

warzyw, hodować zwierząt i owadów, organizować spotkań towarzyskich lub w inny sposób naruszać zasady współżycia społecznego, ustawiać piaskownicy, huštawek, inspektów, szklarni, kompostowników, itp. Dopuszcza się wykonanie bezpiecznego i estetycznego ogrodzenia do wysokości 0,8m. Ogródek może być wyposażony w dekoracje ogrodowe. Niezbędną wodę lub energię elektryczną użytkownik pobiera z własnego lokalu. Zagospodarowanie ogródka oraz bieżące utrzymanie użytkownik wykonuje na własny koszt.

4. Brak należytej dbałości o użytkowany teren i niewłaściwe korzystanie z ogródka stanowi podstawę cofnięcia zgody. Na wezwanie administracji użytkownik zobowiązany jest udostępnić teren ogródka do wykonania niezbędnych robót związanych z technicznym utrzymaniem budynku i infrastruktury. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody wynikłe z tego tytułu.
5. Zaprzestanie użytkowania ogródka nakłada na użytkownika obowiązek uporządkowania terenu i przywrócenia stanu pierwotnego. Zaprzestanie użytkowania jak i cofnięcie zgody przez Spółdzielnię nie stanowi podstawy do roszczeń odszkodowawczych ze strony dotychczasowego użytkownika.

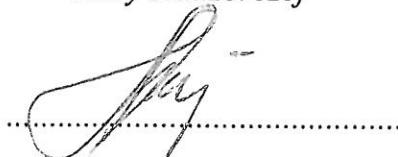
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 19

1. Uwagi i skargi w sprawach związanych z nieprzestrzeganiem postanowień niniejszego regulaminu należy zgłaszać do Administracji Osiedla a w uzasadnionych przypadkach do Straży Miejskiej lub Policji.
2. W stosunku do osób nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu zostaną wyciągnięte sankcje statutowe. Ponadto Spółdzielni przysługiwać będzie prawo żądania odszkodowania za wyrządzone szkody.
3. Każdy mieszkaniec winien się podporządkować zarządzeniom administracji przeprowadzającej akcje sanitarno-porządkowe, takie jak: dezynfekcja, deratyzacja, oczyszczanie strychów, piwnic itp.
4. Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem 1 października 2013 roku zgodnie z uchwałą nr 12/2013 Rady Nadzorczej Białogardzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 19 września 2013 roku.
5. Jednocześnie traci moc dotychczas obowiązujący Regulamin porządku domowego z dnia 24.06.2004 roku uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 13/2004.


Sekretarz

Rady Nadzorczej



Przewodniczący

Rady Nadzorczej



Uchwała Nr 121 / 2013

**Rady Nadzorczej Białogardzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
z dnia 19.09.2013 roku**

**w sprawie: uchwalenia „Regulaminu porządku domowego Białogardzkiej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Białogardzie”.**

Działając na podstawie § 37 ust. 1 pkt 14 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza Białogardzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Białogardzie postanawia:

§ 1

Uchwalić „Regulamin porządku domowego Białogardzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Białogardzie” obowiązujący od dnia 01.10.2013 roku.

§ 2

Jednocześnie wraz z uchwaleniem w/w regulaminu traci moc dotychczas obowiązujący „Regulamin porządku domowego BSM” z dnia 24.06.2004 r.


§ 3

Integralną częścią regulaminu jest „Wyciąg z regulaminu porządku domowego BSM”. Zobowiązuje się Zarząd do dostarczenia go właścicielom i użytkownikom lokali w zasobach BSM.

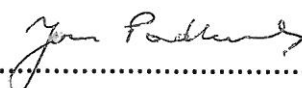
Za uchwałą głosowało :8..... członków

Przeciw uchwale głosowało :-..... członków

Sekretarz
Rady Nadzorczej


.....

Przewodniczący
Rady Nadzorczej


.....

W Y C I A G z REGULAMINU PORZĄDKU DOMOWEGO BIAŁOGARDZKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W BIAŁOGARDZIE

Przestrzeganie postanowień regulaminu jest obowiązkiem organów Spółdzielni oraz jej członków i mieszkańców.

Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedla oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.

Użytkownicy lokali odpowiedzialni są w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal, stale lub czasowo, a nawet chwilowo w nim przebywające.

1. Bez zezwolenia Administracji Osiedla nie wolno dokonywać jakichkolwiek zmian konstrukcyjnych lokali.
2. Zabrania się samowolnego wchodzenia na dach budynku przez mieszkańców i udostępnianie wejścia na dach innym osobom.
3. Użytkownicy lokali zobowiązani są niezwłocznie udostępnić lokal w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody.
4. Nie wolno likwidować lub zabudowywać krtek wentylacyjnych.
5. Nie należy pozostawiać w piwnicach, na korytarzach piwnicznych, pralniach, suszarniach, wózkowniach zapalonych świateł.
6. Zabrania się blokowania wyłączników oświetleniowych klatek schodowych.
7. Zabrania się wykonywania dodatkowych podłączeń elektrycznych i wodociagowych do boksów piwnicznych i mieszkań.
8. Koszt wykonania napraw powstałych na skutek niewłaściwego użytkowania lokalu i jego urządzeń obciąża osoby dysponujące prawem do lokalu.
9. Na Administracji Osiedla ciążyą następujące obowiązki:
 - konserwacja pomieszczeń wspólnego użytkowania,
 - konserwacja, naprawa lub wymiana pionów instalacji wodnej (do zaworów odcinających dopływ wody, łącznie z zaworami) i kanalizacyjnej od pierwszej studzienki kanalizacyjnej,
 - konserwacja, naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej w pomieszczeniach wspólnego użytku oraz w przypadku lokali od złącza kablowego do tablic bezpiecznikowych (włącznie z tablicami),
 - konserwacja, naprawa lub wymiana instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, z wyłączeniem wymiany grzejników i zaworów termostatycznych w lokalach,
 - naprawa lub wymiana instalacji gazowej, od kurka głównego do zaworów odcinających,
 - konserwacja i naprawa grawitacyjnej instalacji wentylacyjnej,
 - konserwacja, naprawa i remont elementów konstrukcji budynku;
 - naprawa lub wymiana stolarki w pomieszczeniach wspólnego użytku,
 - malowanie klatek schodowych, wózkowni, pralni, suszarni i korytarzy piwnic (bez piwnic lokatorskich),
 - naprawa nawierzchni ciągów komunikacyjnych oraz tzw. małej architektury na gruntach będących we władaniu Spółdzielni,
 - konserwacja zieleni osiedlowej,
 - konserwacja i naprawa urządzeń zabawowych i sportowych na terenie osiedla,
 - naprawa tynków uszkodzonych w wyniku wad technologicznych budynku,
 - jednokrotna wymiana stolarki okiennej w budynkach spółdzielni (nie dotyczy budynków

Bolesława Śmiałego 65 i Bolesława Śmiałego 65A, gdzie lokale nabyto w stanie używanym).

10. Użytkownicy lokali winni chronić budynek przed zniszczeniem utrzymując zarówno pomieszczenia wspólnego użytkowania jak i zajmowanie przez siebie lokale mieszkalne w odpowiednim stanie.
11. Obowiązkiem użytkowników jest konserwowanie mieszkań oraz usuwanie powstałych w wyniku użytkowania uszkodzeń, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Użytkownicy lokali ponoszą w całości koszty związane z:
 - naprawą lub wymianą podłóg, okien i drzwi w tym wejściowych do lokalu,
 - naprawą lub wymianą osprzętu instalacji wodno-kanalizacyjnej,
 - naprawą lub wymianą osprzętu instalacji elektrycznej,
 - wymianą zużytych urządzeń,
 - wymianą lub uzupełnieniem szyb w oknach i drzwiach,
 - naprawą lub wymianą okuć, zawiasów, zamków,
 - uzupełnieniem ubytków tynku,
 - malowaniem sufitów i ścian,
 - malowaniem opraw i ram okiennych,
 - malowaniem loggii i balustrad balkonowych,
 - malowaniem kaloryferów oraz rur wodno-kanalizacyjnych, gazowych i c.o.,
 - usuwaniem sopli z parapetów.
12. Zabrania się gromadzenia się osób na klatkach schodowych, wiatrołapach, korytarzach piwnicznych i prześwitach.
13. Zabrania się wzniesienia ognisk oraz użytkowania urządzeń typu grill na balkonach, loggiach, galeriach, tarasach, dachach, ogródkach przydomowych i na terenach zewnętrznych w obrębie działek przynależnych do nieruchomości.
14. Zabrania się palenia papierosów na klatkach schodowych.
15. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie.
16. Za wyrządzone szkody rodzice i prawni opiekunowie będą obciążani kosztami naprawy wyrządzonych szkód.
17. Zabrania się przetrzymywania i dokarmiania wszelkich zwierząt w pomieszczeniach wspólnego użytku.
18. Zabrania się dokarmiania ptaków na parapetach i balkonach.
19. Zabrania się używania wszelkich aparatów i urządzeń elektrycznych zakłócających odbiór programu radiowego lub telewizyjnego.
20. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22.00 do 6.00. W godzinach tych należy w szczególności:
 - zaprzestać głośnej gry na instrumentach muzycznych, głośnego śpiewu i hałaśliwych zabaw,
 - ściszyć odbiorniki radiowe i telewizyjne,
 - w przypadku prac remontowych ich wykonywanie możliwe jest w godzinach od 8.00 do 19.00.
21. Niedopuszczalne jest także zakłócanie ciszy w godzinach dziennych, jeśli ma cechy rażącej uporczywości i nie jest podyktowane koniecznością.
 - stawianie na balkonach lub w otwartych oknach głośno grającej aparatury,
 - ciągłe używanie nieodizolowanych od podłogi maszyn do szycia, drukarek komputerowych, pralek, wirówek oraz innych urządzeń powodujących drgania stropu,
 - uszkodzenie uszczelki w kranach powodujące wibracje rur lub szum stale wpływającej wody,
 - długotrwałe rozgrzewanie lub próbowanie silników spalinowych w pobliżu okien,

- jeżdżenie po osiedlu hałaśliwymi pojazdami w celach rozrywkowych,
 - używanie na otwartej przestrzeni głośno grających aparatów radiowych, magnetofonów lub instrumentów muzycznych, a w odległości mniejszej niż 20 m od okien lub ławek wypoczynkowych - także ściszonych,
 - głośne trzaskanie drzwi.
22. Jeżeli w pobliżu znajdują się chorzy, rekonwalescenci lub osoby po ciężkich przeżyciach psychicznych to ze względów humanitarnych najbliżsi sąsiedzi powinni powstrzymać się od hałasów, które w innych warunkach można by uznać za dopuszczalne.
 23. Trzepanie dywanów dozwolone jest wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych w godzinach od 8.00 do 19.00, z wyjątkiem niedzieli i świąt.
 24. W dni świąteczne obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośnych prac przez całą dobę.
 25. Każdy mieszkaniec wykonujący remont zobowiązany jest do bieżącego sprzątania zanieczyszczeń klatki schodowej i innych ciągów komunikacyjnych.
 26. Niedozwolona jest hodowla i przetrzymywanie zwierząt gospodarczych i ptactwa domowego.
 27. Dopuszcza się posiadanie w mieszkaniach psa, kota oraz innych drobnych zwierząt niezagrożających zdrowiu mieszkańców i niezakłócających spokoju.
 28. Zabrania się wprowadzania psów na teren, gdzie usytuowane są urządzenia zabawowe, sportowe, rekreacyjne.
 29. Właściciel psa obowiązany jest usuwać wszelkie zanieczyszczenia spowodowane przez psa w miejscach przeznaczonych do publicznego użytku.
 30. Za zanieczyszczenia lub uszkodzenia klatek schodowych, zieleńców i innych urządzeń ogólnych przez psy i koty odpowiadają właściciele zwierząt.
 31. Niedozwolone jest celowe przetrzymywanie szczekających psów na balkonach oraz trzymanie w domu stale szczekających lub wyjących psów.
 32. Zabrania się zanieczyszczania korytarzy i klatek schodowych.
 33. Zabrania się wyrzucania przez balkon lub okno jakichkolwiek śmieci, a także pokarmu dla ptaków. Przez balkon lub okno nie wolno również trzepać narzut, pościeli, worków od odkurzaczy itp.
 34. Zabrania się wrzucania do muszli klozetowych szmat, śmieci, obierzyn, itp. odpadków, mogących spowodować zapchanie przewodów kanalizacyjnych.
 35. Na korytarzu i klatce schodowej nie wolno trzepać wycieraczek, worków od odkurzacza itp. przedmiotów.
 36. Wybite umyślnie lub przez nieostrożność szyby na klatce schodowej, wyłamany zamek do drzwi wejściowych lub piwnicy, wyrwane tablice przyciskowe domofonu itp. winna wstawić lub naprawić ta osoba, która uszkodzenie spowodowała.
 37. Konflikty sąsiedzkie w pierwszej kolejności będą rozstrzygane w obecności Administratora Osiedla.
 38. Strony konfliktu sąsiedzkiego mogą skierować skargę do Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza przekazuje do rozpatrzenia skargę Komisji GZM i samorządowo – wychowawczej lub innej Komisji powołanej ad hoc do rozpatrzenia konkretnej sprawy.
 39. Z pralni mogą korzystać wszyscy mieszkańcy budynku w godzinach od 7.00 do 22.00 w kolejności ustalonej z innymi mieszkańcami. Klucze do pralni winny znajdować się w miejscu uzgodnionym i dostępnym o każdej porze dnia.
 40. Z urządzeniami w pralni należy obchodzić się z należytą starannością aby nie dopuścić do ich uszkodzenia.
 41. Po zakończeniu prania użytkownik winien pralnię posprzątać a klucze od niej niezwłocznie oddać w uzgodnione miejsce.

42. Suszarnia służy wyłącznie do suszenia bielizny.
43. Piwnica lokatorska powinna być oznaczona przez użytkownika tym samym numerem co mieszkanie. Użytkownicy korzystający z piwnicy obowiązani są przestrzegać przepisy ochrony przeciwpożarowej.
44. Zabrania się samodzielnego doprowadzania do piwnic lokatorskich energii elektrycznej, pobieranej z tablicy rozdzielczej lub z opraw oświetleniowych, znajdujących się w korytarzach piwnicznych.
45. Zabrania się składowania i przechowywania mebli, urządzeń AGD i innych przedmiotów należących do mieszkańców w wózkowniach, pralniach, suszarniach.
46. Wszyscy mieszkańcy winni dbać o estetyczny wygląd budynku, jego najbliższego otoczenia, a także osiedla w którym mieszkają.
47. Zabrania się parkowania samochodów na chodnikach i ścieżkach w sposób utrudniający lub uniemożliwiający poruszanie się po nich pieszym.
48. Zabrania się mycia pojazdów na terenach Osiedli Spółdzielni.
49. Gruz, urządzenia zdemontowane w trakcie remontu i wielkogabarytowe odpady takie jak meble lub większe opakowania, każdy mieszkaniec jest zobowiązany usunąć na własny koszt z zachowaniem prawa do składowania wyżej wymienionych przez maksymalnie trzy dni.
50. Na terenie zasobów Spółdzielni obowiązuje selektywna zbiórka odpadów.
51. Zabrania się przechowywania w mieszkaniach, piwnicach i innych pomieszczeniach materiałów i przedmiotów łatwopalnych, wybuchowych oraz żrących i cuchnących.
52. Utworzenie ogródka przydomowego następuje po uzyskaniu pisemnej zgody udzielonej na wnioszek zainteresowanego zawierający uproszczone wskazanie lokalizacyjne ogródka, plan zagospodarowania oraz plan nasadzeń a także zgodę użytkowników lokali z najniższej kondygnacji przyległych do terenu utworzonego ogródka.
53. Zaprzestanie użytkowania ogródka nakłada na użytkownika obowiązek uporządkowania terenu i przywrócenia stanu pierwotnego.
54. Uwagi i skargi w sprawach związanych z nieprzestrzeganiem postanowień niniejszego regulaminu należy zgłaszać do Administracji Osiedla a w uzasadnionych przypadkach do Straży Miejskiej lub Policji.
55. W stosunku do osób nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu zostaną wyciągnięte sankcje statutowe. Ponadto Spółdzielni przysługiwać będzie prawo żądania odszkodowania za wyrządzone szkody.

„Regulamin porządku domowego Białogardzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Białogardzie” został uchwalony przez Radę Nadzorczą BSM Uchwałą nr 12/2013 dnia 19 września 2013 roku i obowiązuje od 1 października 2013 r.

Tekst jednolity „Regulaminu porządku domowego BSM” jest dostępny na stronie internetowej : www.btk.net.pl w zakładce: akty prawne → regulaminy.

Białogardzka Spółdzielnia Mieszkaniowa
ul. Kucharskiego 26
78-200 BIAŁOGARD
tel. 94 312 29 65, fax 94 311 01 73
NIP 672-000-60-11 REGON 000485457