

**REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**„Stare Przedmieście” w Gdańsku**

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zmianami),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zmianami),
3. Statut Spółdzielni.

**I. Postanowienia ogólne.**

**§ 1**

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu ustalają prawa oraz obowiązki służb administracyjnych Spółdzielni i wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Stare Przedmieście” w Gdańsku oraz osób czasowo w nich przebywających, w zakresie ochrony majątku Spółdzielni i użytkowników lokali oraz utrzymania porządku i czystości.
2. Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w zasobach Spółdzielni stanowią własność jej członków oraz właścicieli niebędących członkami Spółdzielni. W interesie wszystkich mieszkańców winny one być utrzymywane w należytym stanie i otoczone troskliwą opieką administracji Spółdzielni, organów samorządu członków Spółdzielni oraz ogółu mieszkańców.
3. Regulamin ma na celu ochronę mienia objętego zarządem Spółdzielni, zapewnienie mieszkańcom i osobom czasowo przebywającym na terenach i w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię czystości, ładu, poczucia bezpieczeństwa, podnoszenie estetyki osiedla oraz zapewnienie zgodnego współżycia mieszkańców.

**§ 2**

Do przestrzegania Regulaminu zobowiązane są wszystkie osoby korzystające stale lub czasowo z lokali mieszkalnych i użytkowych, terenów, placów zabaw, parkingów i miejsc postojowych na terenach zarządzanych przez Spółdzielnię.

**§ 3**

Zgodnie z obowiązującym powszechnie prawem wszyscy użytkownicy lokali będących w zasobach Spółdzielni odpowiedzialni są za przestrzeganie przepisów ochrony przeciwpożarowej, zasad porządku publicznego, ochrony środowiska oraz odpowiedniego zachowania się względem innych mieszkańców.

**§ 4**

1. Użytkownicy lokali, w tym osoby przebywające gościnnie na terenie zarządzanym przez Spółdzielnię ponoszą odpowiedzialność za przestrzeganie przepisów prawa, w tym niniejszego Regulaminu.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest pokryć koszty wszelkich napraw, uszkodzeń, które powstały z jego winy bądź z winy osób zajmujących lokal za jego wiedzą.

**§ 5**

Spółdzielnia uprawniona jest do podejmowania czynności zmierzających do egzekwowania postanowień niniejszego Regulaminu przez wszystkich użytkowników lokali, uwzględniając przeznaczenie lokali, zasady ochrony przeciwpożarowej i warunki techniczne ich użytkowania oraz wymogi ochrony środowiska, jak też porządku publicznego,

## **II. Obowiązki Spółdzielni**

### **§ 6**

Do podstawowych obowiązków służb Spółdzielni z zakresie utrzymania w należytym stanie technicznym i estetycznym budynków, pomieszczeń i powierzchni ogólnodostępnych oraz terenów zarządzanych przez Spółdzielnię należy:

1. Dbłość o stan techniczny i sanitarno-porządkowy budynków a w szczególności pomieszczeń i miejsc wspólnego użytku takich jak klatki schodowe, dźwigi, suszarnie, korytarze piwniczne, a także otoczenie budynków,
2. Dbłość o sprawność techniczną urządzeń stanowiących wyposażenie budynków.
3. Zabezpieczenie sprawnego oświetlenia pomieszczeń wspólnego użytku oraz bezpośrednich dojazdów do budynków i mieszkań
4. Dbłość o prawidłowy stan techniczny terenów zielonych i infrastruktury drogowej oraz wszelkich sieci instalacyjnych zlokalizowanych na terenach i w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię.

### **§ 7**

Spółdzielnia zobowiązana jest:

1. Zapewnić wyposażenie budynku w sprzęt sanitarno-porządkowy.
2. Oznaczyć budynki umieszczając na nich czytelne numery porządkowe,
3. Prowadzić stałe i systematyczne sprzątanie wewnątrz budynków (klatki schodowe, kabiny dźwigów osobowych, wyjścia ewakuacyjne, okna w pomieszczeniach ogólnego użytku, drzwi wejściowe do budynku, korytarze piwniczne) i terenów przydomowych,
4. Usuwać z chodników śnieg, lód oraz zapobiegać powstawaniu gołoledzi,
5. Nadzorować i kontrolować zakłady świadczące usługi w zakresie utrzymania właściwego stanu technicznego budynków, ich urządzeń, czystości i porządku oraz usuwania skutków zimy,
6. Zapewnić odpowiednie oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń ogólnego użytku, numerów budynków i terenów osiedla
7. Prowadzić czynności związane z dezynfekcją, dezynsekcją i deratyzacją pomieszczeń, urządzeń oraz terenów przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców, w zakresie ustalonym przez organy Państwowej Inspekcji Sanitarnej i stosownie do wytycznych tych organów.
8. Przeprowadzać, zgodnie z wymogami prawa, przeglądy okresowe stanu technicznego oraz stanu estetycznego budynków, obiektów małej architektury i terenów zarządzanych przez Spółdzielnię,
9. Wywiesić w tablicach ogłoszeń w budynkach informacje dotyczące administracji budynku, pogotowia gazowego, wodno-kanalizacyjnego, energetycznego, najbliższego posterunku policji, instrukcji ppoż. oraz innych ważnych informacji
10. Zdecydowanie reagować na wszelkie przypadki niszczenia wspólnego mienia Spółdzielni i zgłaszać sprawców wandalizmu i dewastacji oraz niewłaściwego parkowania odpowiednim służbom (policji, straży miejskiej), w tym podejmować działania zmierzające do wyegzekwowania od sprawców należności za spowodowane szkody,
11. Podejmować działania zmierzające do usuwania z terenu osiedla wraków samochodowych

### **§ 8**

W zakresie usuwania nieczystości i odpadów komunalnych Spółdzielnia zobowiązana jest do:

1. Wyznaczenia i utrzymywania we właściwym stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym miejsc do ustawienia pojemników przeznaczonych do gromadzenia stałych odpadów komunalnych, odpadów pochodzących z selektywnej zbiórki, odpadów wielogabarytowych oraz odpadów budowlanych.
2. Wyposażenia terenów zarządzanych Spółdzielnią w pojemniki i kontenery o odpowiedniej pojemności, uwzględniającej częstotliwość i sposób pozbywania się odpadów oraz

utrzymywania tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym,

3. Zapewnienia, poprzez zawarcie stosownych umów, odbioru odpadów komunalnych i nieczystości ciekłych.

### **III. Obowiązki użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych w zakresie utrzymania należytego stanu technicznego porządku czystości i estetyki budynków oraz terenów Zarządzanych przez Spółdzielnię**

#### **§ 9**

1. Wszystkie osoby zamieszkałe na terenach zarządzanych przez Spółdzielnię zobowiązane są dbać o utrzymanie należytego porządku, czystości, estetyki oraz chronić majątek wspólny przed dewastacją, zarówno wewnątrz użytkowanych lokali jak w częściach wspólnych nieruchomości.
2. Użytkownicy zobowiązani są do użytkowania lokali mieszkalnych zgodnie z ich przeznaczeniem.
3. Dopuszcza się wykonywanie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym przez użytkownika, pod warunkiem, iż nie zagraża ona bezpieczeństwu, higienie i nie zakłóca spokoju mieszkańcom. O zamiarze wykonywania działalności gospodarczej lub jej podjęciu, użytkownik zobowiązany jest powiadomić Spółdzielnię w terminie do 14 dni.
4. Użytkownicy lokali są zobowiązani wykonywać naprawy i konserwacje wewnątrz zajmowanego lokalu i w innych przydzielonych pomieszczeniach (dodatkowe pomieszczenia gospodarcze, komórki, piwnice) zgodnie z postanowieniami Regulaminu podziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnię a użytkownikami lokali w zakresie remontów oraz robót konserwacyjnych w obrębie budynków i lokali w SM „Stare Przedmieście” w Gdańsku, oraz utrzymywać lokal we właściwym stanie sanitarno-higienicznym, ze szczególnym uwzględnieniem czystości okien i balkonów. W razie nie wywiązywania się z obowiązków technicznych określonych w ust. 2 i 3, Spółdzielnia - po bezskutecznym wezwaniu ma prawo podjąć działania usuwające zagrożenie, na koszt użytkownika lokalu.

#### **§ 10**

1. Zabrania się umieszczania na elewacjach budynków, budowli i ogrodzeniach, a także na obiektach infrastruktury technicznej plakatów, reklam, ogłoszeń oraz malowania hasel i rysunków
2. Szyldy i reklamy mogą być umieszczane na budynkach i na terenach zarządzanych przez Spółdzielnię przy spełnieniu odpowiednich wymogów prawa i po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni.
3. Ponadto bez zgody Spółdzielni nie można umieszczać szyldów, reklam, szafek wystawowych, ogłoszeń, itp. na balkonach, tablicach ogłoszeń, drzwiach, parkingach i murach domów.

#### **§ 11**

Ustala się następujące zasady dla użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych.

1. Z uwagi na prawno-sanitarny obowiązek zachowania w odpowiedniej czystości i estetyce elewacji budynków, terenów zielonych, chodników, dróg, niedopuszczalne jest wyrzucanie przez okna śmieci, niedopałków papierosów, resztek jedzenia itp. oraz wykładanie na parapetach okien pożywienia dla ptaków.

2. Osoby dokarmiające zwierzęta na terenach zarządzanych przez Spółdzielnię szczególnie psy, koty i gołębie, traktowane będą jako ich opiekunowie ponosząc z tego tytułu odpowiedzialność za wszelkie spowodowane przez te zwierzęta szkody, w tym za zachowanie czystości na terenach i w budynkach, gdzie te zwierzęta przebywają.
3. Dla zachowania trwałości i sprawności technicznej przewodów kanalizacyjnych niedozwolone jest wrzucanie do muszli klozetowych różnego rodzaju odpadów, szmat, śmieci itp. W razie stwierdzenia przez służby techniczne Spółdzielni zapchania przewodu pionu kanalizacji sanitarnej przez użytkownika lokalu zostanie on obciążony kosztami udrożnienia takiego przewodu i kosztami ewentualnie zaistniałych z tego tytułu strat i szkód.
4. Do obowiązków użytkowników lokali należy utrzymanie w czystości korytarzy i klatek schodowych.
5. Do gromadzenia śmieci i odpadów przeznaczone są pojemniki i kontenery ustawione w wolnostojących osłonach śmietnikowych. Mieszkańcy zobowiązani są do selektywnego zbierania odpadów komunalnych zgodnie z „Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Gdańsk” uchwalonego przez Radę Miasta Gdańska oraz innymi przepisami.
6. Surówce wtórne (szklane, plastikowe, makulatura) należy składać w specjalnie do tego celu przeznaczonych i odpowiednio oznakowanych pojemnikach
7. Zabrania się umieszczania w pojemnikach i kontenerach na odpady komunalne odpadów medycznych i odpadów niebezpiecznych.
8. Zaleca się, ze względów higieniczno organizacyjnych, wyrzucanie zapakowanych śmieci, a nie luzem.
9. Powstający przy pracach remontowych lokali mieszkalnych lub użytkowych gruz, okna i inne odpady należy usuwać własnym staraniem i na własny koszt. W razie gdy użytkownik lokalu nie dokona wywozu ww. odpadów, zobowiązany jest do pokrycia kosztu zastępczego wykonania usługi wywozu.
10. Wielkogabarytowe przedmioty należy, po porozumieniu z administracją Spółdzielni, wystawić w określonym terminie przy osłonie śmietnikowej.
11. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do wywozu na własny koszt i we własnym zakresie elektroodpadów.
12. Trzepanie chodników, dywanów i innych przedmiotów może odbywać się wyłącznie w dni powszednie w godzinach od 9.00 do 20.00 i wyłącznie w miejscach do tego celu przeznaczonych. Zabronione jest trzepanie tych rzeczy na balkonach, na klatkach schodowych i przez okna
13. Zmiana kolorystyki przy malowaniu ścian i balustrad balkonów wymaga uzyskania zgody Spółdzielni i odpowiedniego organu architektoniczno — budowlanego lub konserwatorskiego.
14. Mocowanie na balkonach/loggiach pojemników na kwiaty powinno gwarantować warunki bezpieczeństwa.
15. Sposób podlewania zasadzonych w skrzynkach kwiatów nie może powodować niszczenia elewacji budynku lub innych elementów budynku oraz narażać na oblanie osób przebywających przed budynkiem. Podlewanie kwiatów na balkonach winno odbywać się z zachowaniem wszelkich środków ostrożności.
16. Zabrania się mycia przez zlewanie wodą, posadzek łazienkowych i balkonowych, ponieważ grozi to zalaniem niższych kondygnacji budynku
17. Zabrania się montażu na balkonach/loggiach anten satelitarnych i innych urządzeń wystających poza jego obrys.
18. Mając na uwadze bezpieczeństwo mieszkańców zabrania się:

- samowolnego wychodzenia na dach budynku oraz instalowania tam jakichkolwiek urządzeń a w szczególności anten telewizyjnych lub radiowych,
- samowolnego dokonywania bez wiedzy i zgody Spółdzielni wszelkich przeróbek budowlanych instalacyjnych powodujących istotne zmiany w układzie funkcjonalnym i konstrukcyjnym lokalu,
- przyłączania jakichkolwiek urządzeń elektrycznych do instalacji elektrycznej wspólnego użytku.
- naprawiania we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznej, której zakres zabezpieczenia wykracza poza obręb mieszkania (np. na klatkach schodach), samowolnego montowania urządzeń nadawczych i innych urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego oraz internetu.

19. Użytkownicy zobowiązani są do udostępniania lokalu, pomieszczenia gospodarczego, piwnicy, balkonu/loggi pracownikom Spółdzielni lub osobom upoważnionym w celu:

- ustalenia przyczyny awarii oraz jej ewentualnego usunięcia
- dokonania okresowych przeglądów, a w szczególności w uzasadnionych przypadkach również doraźnych przeglądów stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania
- zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni
- monitorowania i odbioru prac zleconych przez Spółdzielnię
- kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych

20. Wrazie nieudostępnienia w terminie lokalu celem wykonania przeglądów ( w tym budowlanych) osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu zobowiązana jest niezwłocznie na własny koszt wykonać taki przegląd i dostarczyć do Spółdzielni protokół potwierdzający wykonanie przeglądu

21. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami, osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali zobowiązani są do pokrycia wszelkich szkód poniesionych przez Spółdzielnię na skutek nieudostępnienia przez nich lokalu, w tym do pokrycia kosztów nałożonych na Spółdzielnię kar pieniężnych.

22. Przed wyjazdem na dłuższy okres należy zakręcić główne zawory gazowe i wodne w lokalu, a mieszkanie pozostawić pod opieką wybranej osoby i w Administracji Osiedla pozostawić informacje umożliwiające kontakt z tą osobą (telefon. adres).

#### **IV Obowiązki w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego**

##### **§ 12**

Wszystkich stałych użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych oraz osoby czasowo tam przebywające obowiązuje ściśle przestrzeganie ogólnie obowiązujących przepisów przeciwpożarowych. W razie zaistnienia pożaru należy niezwłocznie, w pierwszej kolejności, odciąć dopływ energii elektrycznej i gazu, następnie powiadomić o pożarze Straż Pożarną i Spółdzielnię oraz przystąpić (jeżeli to możliwe) do akcji gaśniczej lub do ewakuacji osób i mienia z zagrożonego pożarem miejsca.

**Uwaga: nie wolno używać wody do gaszenia pożaru instalacji elektrycznej pod napięciem - grozi to porażeniem ze skutkiem śmiertelnym.**

##### **§ 13**

Instrukcje przeciwpożarowe umieszczone są przez Spółdzielnię na tablicach ogłoszeń we wszystkich budynkach mieszkalnych.

#### § 14

1. Zabrania się używania otwartego ognia i palenia papierosów na klatkach schodowych, w windach, w piwnicach i w pomieszczeniach wspólnego użytku oraz na placach zabaw we wszystkich zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię.
2. Zabrania się wystawiania worków ze śmieciami, popielniczek (puszek, słoików) na galeriach, klatkach schodowych, przed drzwiami wejściowymi na klatkę czy na terenach zielonych zarządzanych przez Spółdzielnię.

#### § 15

Zabrania się używania rożen (grilla) na balkonach i loggiach i w otoczeniu budynków Spółdzielni.

#### § 16

Przeprowadzanie jakichkolwiek zmian w instalacjach elektrycznych i gazu przez osoby nie posiadające stosownych uprawnień jest zabronione. Zamiar przeróbek tych instalacji użytkownik winien zgłosić do Spółdzielni: przy czym przeróbki w instalacji gazu powinny uzyskać, zgodnie z wymogami ustawy Prawo budowlane, zgodę organu architektoniczno- budowlanego.

#### § 17

Zabrania się w szczególności:

1. Przechowywania materiałów łatwopalnych, wybuchowych, benzyny, środków chemicznych (żrących, cuchnących i toksycznych), itp. w mieszkaniach, piwnicach, korytarzach, komórkach lokatorskich, komórkach międzypiętrowych, na balkonach i w suszarniach,
2. Wprowadzania rur spalinowych lub dymnych w przewody wentylacyjne lub do otworów okiennych,
3. Używania piecyków i grzejników elektrycznych posiadających nieosłoniętą spiralę grzewczą,
4. Ogrzewania mieszkań kuchenkami gazowymi:
5. Używania butli gazowych w lokalach mieszkalnych i piwnicach
6. Zatykania lub zaklejania otworów w przewodach kominowych i wentylacyjnych,
7. Włączania do jednego gniazdka lub obwodu elektrycznego kilku urządzeń, których jednoczesne działanie mogłoby wywołać nadmierne obciążenie sieci i spowodować zapalenie się przewodów elektrycznych (instalowania odbiorników elektrycznych o poborze mocy przekraczającym wytrzymałość istniejących przewodów),
8. Używania instalacji oraz sprzętu przeciwpożarowego do celów innych, niż są przeznaczone.
9. Zamykania na klucz drzwi wejściowych, zastawiania klatek schodowych, dróg ewakuacyjnych, korytarzy i przejść piwnicznych, suszarni i innych pomieszczeń wspólnego użytku meblami, skrzyniami, opakowaniami, wózkami, rowerami lub innymi rzeczami utrudniającymi swobodne poruszanie się i szybkie wydostanie się w przypadku pożaru.

### **V. Obowiązki w zakresie poszanowania majątku wspólnego i zgodnego współdziałania oraz poszanowanie życia wszystkich użytkowników lokali.**

#### § 18

1. Dzieci powinny bawić się na terenie placu zabaw. Zabrania się urządzania przez dzieci i dorosłych zabaw w pomieszczeniach wspólnego użytku (np. suszarniach), na klatkach schodowych, korytarzach i w windach.
2. Korzystanie z placów zabaw i ustawionych na nich urządzeń zabawowych odbywać się powinno zgodnie z regulaminem umieszczonym przy placach.

3. Ze względu na bezpieczeństwo dzieci i zachowanie właściwych warunków sanitarnych zabrania się wprowadzania jakichkolwiek zwierząt na place zabaw.
4. Za niewłaściwe zachowanie dzieci (takie jak brudzenie ścian niszczenie urządzeń i instalacji na placu zabaw jak i budynkach oraz niszczenie terenów zielonych) odpowiedzialność ponoszą rodzice lub opiekunowie.
5. Zabrania się urządzania dodatkowych placów zabaw na trawnikach a także dokonywania wszelkich nasadzeń drzew i krzewów w obrębie budynków, bez zgody Spółdzielni.

#### § 19

1. Na terenach zarządzanych przez Spółdzielnię stosuje się bezwzględny obowiązek wyprowadzania zwierząt (zwłaszcza psów) przez osoby zdolne do kontroli zachowania się zwierzęcia, z uwzględnieniem następujących zasad:
  - pies powinien być prowadzony na smyczy oraz (o ile nie jest trwale oznakowany) powinien być zaopatrzony w identyfikator pozwalający na ustalenie nazwiska i adresu właściciela,
  - zwolnienie psa ze smyczy dozwolone jest jedynie, gdy właściciel lub opiekun psa ma możliwość pełnego sprawowania kontroli nad jego zachowaniem.
2. Zanieczyszczenia pozostawione przez zwierzęta na klatkach schodowych korytarzach, w kabinach wind oraz w innych miejscach publicznych zarządzanych przez Spółdzielnię zobowiązani są usuwać właściciele lub opiekunowie tych zwierząt.
3. Właściciele i opiekunowie zwierząt zobowiązani są nadto do przestrzegania obowiązującego prawa miejscowego w zakresie obowiązku sprzątania nieczystości na terenach zielonych.
4. Prowadzenie hodowli zwierząt: mogących spowodować zagrożenie dla życia lub zdrowia mieszkańców budynku, jest zabronione.
5. Nie wolno dopuszczać do niszczenia trawników, drzew i krzewów przez psy podczas ich wyprowadzania.
6. Właściciele zwierząt lub ich opiekunowie zobowiązani są ograniczyć do minimum ich hałas, odór, zanieczyszczenia itp. zarówno w mieszkaniu, budynku, jak i na terenach zewnętrznych. Na właścicielu spoczywa obowiązek takiego wychowania psa, aby jego zachowanie nie przeszkadzało współmieszkańcom.
7. Właściciele i opiekunowie zwierząt nie wykonujący obowiązków, o których mowa powyżej ponoszą odpowiedzialność na podstawie przepisów kodeksu wykroczeń.

#### § 20

W miejscach publicznych (place zabaw, tereny zielone, drogi, chodniki, ciągi piesze itp.) i w częściach wspólnych budynków tj. na klatkach schodowych: w windach, na korytarzach lokatorskich, w piwnicach, oraz w suszarniach zabrania się spożywania alkoholu i różnego rodzaju środków odurzających.

#### § 21

1. Mieszkańcy Spółdzielni zobowiązani są do poszanowania spokoju innych osób.
2. W godzinach od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup> obowiązuje cisza nocna. W trakcie ciszy nocnej nie wolno w szczególności nastawiać głośno urządzeń audio i video, używać sprzętu mechanicznego (wiertarek, odkurzaczy itp), wykonywać prac domowych oraz remontów powodujących hałas, zachowywać się głośno w mieszkaniach, na balkonach/loggiach, na korytarzach, na klatkach schodowych i w piwnicach.
3. Po godzinie 20.00 należy powstrzymać się od działań i zachowań, z którymi wiązałyby się nadmierna emisja hałasu czy wibracji, w szczególności gdy poziom hałasu o danej

porze miałby cechę rażącej uporczywości, a jego występowanie nie jest powodowane nagłą potrzebą.

4. Niedopuszczalne jest używanie urządzeń powodujących drgania i wstrząsy przenoszące się do sąsiednich mieszkań, jeżeli nie jest to związane z prowadzeniem remontu.
5. Korzystanie w lokalu mieszkalnym ze sprzętu sportowo-rekreacyjnego, jak: bieżni, hantli, skakanek itp. nie może zakłócać spokoju innym mieszkańcom.
6. O mających się odbyć w mieszkaniach uroczystościach rodzinnych (imieniny, urodziny: chrzciny, wesela itp.) należy powiadomić najbliższych sąsiadów zachowując umiar podczas przebiegu tych uroczystości.
7. Zabrania się przekształcania piwnic, komórek lokatorskich lub komórek międzypiętrowych na warsztaty pracy zakłócające spokój mieszkańców. Nie wolno także, poza oświetleniem części wspólnych, wykorzystywać wspólnej energii dla własnych potrzeb.

## § 22

1. Prace remontowe należy prowadzić z poszanowaniem spokoju współmieszkańców budynku, w sposób nieuciążliwy dla nich. Główne prace winno się prowadzić pomiędzy godziną 9<sup>00</sup> a 19<sup>00</sup>, z wyłączeniem niedziel i świąt
2. Wszelkie przeróbki w lokalu, zwłaszcza instalacji gazowych, centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, stawianie lub/i rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów/loggi mogą być dokonywane po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni, przy zachowaniu obowiązujących przepisów prawa oraz zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (gdy jest wymagana), pod rygorem obciążenia kosztami związanymi z usunięciem dokonanych przeróbek.
3. Zgoda Zarządu, o której mowa w ustępie poprzedzającym może zostać udzieloną na pisemny wniosek mieszkańca, po przedstawieniu przez niego szczegółowego opisu planowanych prac remontowych, terminu ich rozpoczęcia i zakończenia, oraz wskazania danych wykonawcy remontu.
4. Mieszkańcy przeprowadzający remonty lokali jak i ich bezpośredni wykonawcy, zobowiązani są do systematycznego sprzątania zanieczyszczeń na klatkach, terenie zewnętrznym oraz pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego korzystania w budynku, spowodowanych prowadzonymi remontami do czasu ich zakończenia.
5. Mieszkaniec lub jego wykonawca ma obowiązek uzgodnienia ze Spółdzielnią miejsca ustawienia kontenera/worka na odpady oraz terminu w jakim zostanie on usunięty. Na żądanie Spółdzielni mieszkaniec ma obowiązek przedstawić dowód uiszczenia opłaty za wywóz gruzu i innych materiałów pozostałych po remoncie.
6. W razie dostaw mebli lub innych towarów, mieszkaniec lub jego wykonawca zobowiązany jest do natychmiastowego oczyszczenia terenu, klatki schodowej, dźwigu etc z zanieczyszczeń spowodowanych przez dostawcę. Dotyczy to również resztek budowlanych, transportowych dla wykonania drobnych remontów czy przeróbek lokalu, przy czym miejsce składowania materiałów do usunięcia żelży ustalić ze Spółdzielnią.
7. Mieszkaniec na własny koszt wywozi wymienione okna, drzwi, zdemontowane po remoncie lokalu urządzenia sanitarne czy gruz.
8. Meble, zużyte przedmioty należy wystawić w wyznaczonych na osiedlu miejscach w terminach wskazanych przez Miasto Gdańsk, a podawanych przez Spółdzielnię do wiadomości na tablicach ogłoszeniowych.

9. Elektrośmieci, zużyty sprzęt elektroniczny należy wywozić we własnym zakresie do punktów selektywnego zbierania odpadów komunalnych.

#### § 23

Zabrania się zakłócania spokoju mieszkańcom Spółdzielni poprzez uczestnictwo w głośnych spotkaniach na ławkach posadowionych na terenach zielonych, uruchamianie silników pojazdów mechanicznych w celach naprawczych bądź kontrolnych i jazdę tymi pojazdami z niesprawnym tłumikiem

#### § 24

Poruszanie się pojazdami mechanicznymi po miejscach do tego nie przeznaczonych, a szczególnie po trawnikach i chodnikach jest zabronione.

### **VI. Przeciwdziałanie kradzieżom, napaściom i innym zagrożeniom**

#### § 25

Celem zapewnienia bezpieczeństwa zobowiązuje się wszystkim mieszkańców do:

1. Zamykania drzwi wejściowych w budynkach wyposażonych w domofony,
2. Otwierania drzwi wejściowych do budynków wyposażonych w domofony po uprzednim sprawdzeniu tożsamości osoby wchodzącej,
3. Otwierania drzwi wejściowych do korytarzy lokatorskich po uprzednim sprawdzeniu tożsamości osoby wchodzącej,
4. Zamykania drzwi wejściowych do piwnic oraz gaszenia światel po wyjściu z piwnicy.
5. Niezwłocznego powiadamiania stosownych służb (Straży Miejskiej, Policji, Straży Pożarnej) o stwierdzonych zagrożeniach w budynku, w tym zagrożeniach porządku publicznego, bezpieczeństwa pożarowego, itp.

### **VII. Postanowienia końcowe**

#### § 26

1. Każdy mieszkaniec jest zobowiązany podporządkować się wszystkim zarządzeniom administracji, w szczególności podczas przeprowadzania powszechnych akcji sanitarno - porządkowych, jak dezynfekcja, dezynsekcja, deratyzacja, oczyszczania piwnic, suszarni. itp.
2. Jeżeli użytkownik lokalu bądź osoby z nim zamieszkałe nie przestrzegają przepisów niniejszego Regulaminu, Spółdzielni przysługuje w stosunku do tych osób roszczenie o zwrot poniesionych w związku z tym kosztów, niezależnie od możliwości zastosowania do użytkowników sankcji przewidzianych Statutem.
3. W przypadku nieprzestrzegania niniejszego Regulaminu Spółdzielnia uprawniona jest do kierowania odpowiednich wniosków z interwencją lub o ukaranie do właściwych organów.
4. Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu odpowiadają majątkowo za wszelkie szkody wyrządzone innym użytkownikom lokali na skutek zaniedbań własnych i osób wspólnie zamieszkałych oraz najemców ich lokali.
5. Mieszkańcy są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie nieruchomości z ich winy, a w przypadku naprawienia takiej szkody przez Spółdzielnię, do pokrycia kosztów jej usunięcia na pierwsze wezwanie Spółdzielni.“

#### § 27

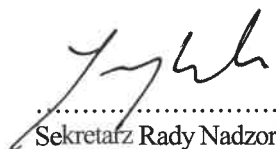
W sprawach spornych przysługuje każdemu członkowi Spółdzielni prawo odwołania się do Rady Nadzorczej Spółdzielni.

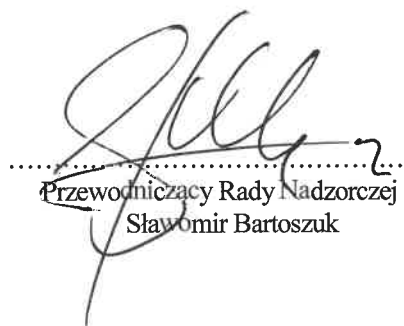
### Istotne dla mieszkańców

- Kto krzykiem, hałasem, alarmem lub innym wybrykiem zakłóca spokój, porządek publiczny, spoczynek nocny albo wywołuje zgorszenie w miejscu publicznym, podlega karze aresztu, ograniczenia wolności albo grzywny (Kodeks wykroczeń, art. 51).
- Właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytych stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra (Ustawa o własności lokali, art. 13, pkt. 1).
- Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości (Ustawa o własności lokali, art. 16, pkt. 1).
- Właściciele lokali powinni pamiętać o obowiązkach wynikających z tzw. Stosunków sąsiedzkich (art.144 k.c.) i powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad miarę.
- Podstawę odpowiedzialności za szkodę stanowi art. 415 k.c., gdyż właściciele lokalu obciąża obowiązek utrzymywania posiadanych instalacji, w tym instalacji wodnokanalizacyjnej w należytych stanie technicznym. Podnieść przy tym należy, iż obowiązki właścicieli lokalu mieszkalnego są z całą pewnością szersze niż tylko zwykła konserwacja, gdyż ciążą na nich powinności związane z podjęciem działań zmierzających do zapobieżenia zdarzeniom, skutkujących zniszczeniem tak ich, jak i sąsiednich lokali, jak najszybsze stwierdzenie istnienia wad wykonawczych w zakresie instalacji i niedopuszczenie jeśli stan techniczny lokalu nie pozwalał na jego bezpieczne użytkowanie do korzystania z niego do czasu usunięcia wad. W szczególności na właścicielach lokalu spoczywa obowiązek przeprowadzenia wszelkich niezbędnych czynności koniecznych do zapewnienia właściwego stanu technicznego, w tym także dokonywania okresowych przeglądów instalacji wodno-kanalizacyjnej i niezwłocznego usuwania awarii, w razie potrzeby przez profesjonalne podmioty.

### §28

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem 30września 2024r.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc obowiązującą regulamin Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej przyjęty przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Stare Przedmieście uchwałą Nr 11/2022 z dnia 23.06. 2022r.
3. Niniejszy Regulamin został przyjęty przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Stare Przedmieście“ Uchwałą nr 8/2024.

  
.....  
Sekretarz Rady Nadzorczej  
Zbigniew Jacykowski

  
.....  
Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Sławomir Bartoszek