

## **Regulamin**

### **ładu i porządku domowego w nieruchomościach**

### **Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Bydgoszczy**

---

Podstawę prawną regulaminu stanowi § 11 ust. 1 pkt 12 oraz § 78 ust. 1 pkt 9 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Bydgoszczy, wpisanego do Krajowego Rejestru Sądowego, poz. 0000069794 w dniu 27.11.2008 r.

#### **I. Postanowienia ogólne**

##### **§1**

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni objętego jej zarządzaniem, zapewnienie ładu, porządku, czystości, bezpieczeństwa, higieny i estetyki w budynkach i ich otoczeniu oraz zapewnienie zgodnego współżycia użytkowników lokali.
2. Do przestrzegania postanowień regulaminu obowiązani są wszyscy użytkownicy lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży bez względu na tytuł prawny do tych lokali, czyli właściciele lokali, posiadacze lokatorskiego i własnościowego prawa do lokali, choćby nie byli członkami Spółdzielni oraz najemcy.
3. Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za gości oraz własnych usługodawców (osoby lub firmy wykonujące zlecone im przez użytkownika remonty, usługi) itp.

##### **§2**

W interesie właścicieli i współwłaścicieli jest dbanie o majątek, a zwłaszcza o jego ochronę przed niszczeniem i dewastacją.

##### **§3**

W przypadku zagrożenia życia lub zdrowia należy interweniować, dzwoniąc pod nr 112.

#### **II. Obowiązki użytkownika lokalu**

##### **§4**

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany do:
  - 1) użytkowania lokalu wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem, warunkami technicznymi użytkowania i ochrony przeciwpożarowej, a także wymaganiami ochrony środowiska;
  - 2) użytkowania lokalu w sposób nie pogarszający ustalonego dla niego standardu oraz nie powodujący zmian funkcjonowania wspólnych instalacji lub urządzeń innych użytkowników korzystających z tych zasobów;
  - 3) dokonywania w zajmowanym lokalu remontu, konserwacji i napraw instalacji i urządzeń technicznych oraz wyposażenia. W razie nie dokonywania niezbędnych napraw przez użytkownika, Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu ma prawo przeprowadzić te naprawy na koszt osoby posiadającej tytuł prawny do zajmowanego lokalu;
  - 4) zachowania należytej czystości pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania;

- 5) usuwania skutków uszkodzeń pomieszczeń wspólnych lub urządzeń spowodowanych przez siebie lub osoby od niego zależne;
  - 6) przestrzegania przepisów bezpieczeństwa pożarowego, szczególnie podczas konserwacji i napraw instalacji gazowych i elektrycznych lokalu oraz przy korzystaniu z piwnicy i komórki;
  - 7) składowania odpadów we właściwych pojemnikach usytuowanych w miejscach przeznaczonych do gromadzenia odpadów, odpowiednio do zadeklarowanego sposobu gromadzenia odpadów: nieselektywnie lub selektywnie (segregowanie odpadów do odpowiednich pojemników przeznaczonych do poszczególnych rodzajów odpadów);;
  - 8) niewrzucań do zsypu śmieci i przedmiotów których gabaryty mogą spowodować jego zapchanie;
  - 9) uprzątnięcia rozsypanych śmieci lub rozlanych płynnych nieczystości w trakcie przenoszenia ich do śmietnika lub zsypu;
  - 10) składowania odpadów nietypowych (np. mebli, sprzętu AGD) wyłącznie w wyznaczonych terminach i miejscach lub dostarczanie ich do Punktów Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych udostępnionych przez gminę. Osoby porzucające odpady nietypowe w terminie i miejscu innym niż wyznaczony, po ustaleniu tożsamości obciążane będą odszkodowaniem określonym przez Zarząd Spółdzielni na podstawie poniesionych kosztów. W przypadku porzucenia na nieruchomości odpadów wielkogabarytowych i nietypowych w dniach nieobjętych usuwaniem tych odpadów przez Miasto Bydgoszcz i braku możliwości ustalenia tożsamości właściciela porzuconych odpadów, koszty utrzymania części wspólnej nieruchomości obejmą także koszty wywozu tych odpadów;
  - 11) usuwania gruzu i odpadów powstałych w wyniku remontu mieszkania z wykorzystaniem wywozu oferowanego przez gminę, a w każdym innym terminie i ilości we własnym zakresie i na własny koszt;
  - 12) usuwania śmieci, śniegu i lodu z balkonów, tarasów i loggii z zachowaniem należytej ostrożności;
  - 13) korzystania w ciągu dnia z wszelkich urządzeń tele-audio (radioodbiorniki, telewizory itp.) w taki sposób by nie zakłócać spokoju sąsiadom;
  - 14) przestrzegania ciszy nocnej w godzinach od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup> podczas której zobowiązuje się osoby przebywające w lokalach jak i na terenie danej nieruchomości do zachowania szczególnego spokoju (w szczególności do ograniczenia korzystania z wszelkich urządzeń, które mogą powodować zakłócenie spokoju i ciszy nocnej);
  - 15) suszenia odzieży na balkonach i loggiach tylko wewnątrz do poziomu górnej krawędzi balustrady.
2. Użytkownik lokalu ma obowiązek:
- 1) zezwalać na wstęp do użytkowanego lokalu wyznaczonemu pracownikowi Spółdzielni, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, przeglądu, remontu oraz odczytów pomiarowych lub podzielników kosztów, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje oraz w celu wykonania koniecznych napraw związanych z modernizacją, przebudową lub usuwaniem awarii;
  - 2) zezwalać na wstęp do pomieszczeń przynależnych do zajmowanego przez niego lokalu przedstawicielom Samorządu Domowego Mieszkańców celem przeprowadzenia kontroli określonej w §17 pkt 1 niniejszego regulaminu;

- 3) niezwłocznie udostępnić lokal pracownikowi Spółdzielni w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, a jeżeli użytkownik lokalu jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, pracownik Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, przy jej udziale.
3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lokalu lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, pracownik Spółdzielni jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia lokatora. Z czynności tych sporządza się protokół.

#### §5

Zmiana układu funkcjonalnego lokalu związana z usuwaniem bądź przebudową ścian, wymiana grzejników, montowanie na zewnętrznych ścianach budynku urządzeń technicznych pracujących dla lokalu np. klimatyzacje, urządzenia alarmowe itp., instalowanie na zewnątrz budynku anten nadawczych i odbiorczych, zakładanie krat i rolet w oknach i drzwiach balkonowych jest dozwolone wyłącznie za pisemną zgodą Spółdzielni.

#### §6

Skrzynki na rośliny, doniczki itp. umieszczone na parapetach okien, balkonach i logiach powinny być należycie zamocowane.<sup>1</sup>

#### §7

W budynkach wyposażonych w windy, wszystkie osoby korzystające z windy zobowiązane są do przestrzegania przepisów w zakresie korzystania z wind osobowych zgodnie z instrukcją umieszczoną w kabinie.

#### §8

Dla zgodnego współżycia w budynku i na osiedlu, od użytkowników lokali wymaga się, aby:

- 1) dzieci bawiły się w miejscach do tego celu przeznaczonych. Za niewłaściwe zachowanie oraz szkody wyrządzone przez dzieci odpowiedzialni są rodzice lub ich opiekunowie prawni;<sup>2</sup>
- 2) parkowanie samochodów, motocykli, motorowerów odbywało się wyłącznie w miejscach wyznaczonych oraz tam, gdzie nie utrudnia to przejść dla pieszych, ruchu pojazdów, ze szczególnym uwzględnieniem dojazdu pojazdów uprzywilejowanych /straży pożarnej, pogotowia ratunkowego/, dojazdu do wiat i pomieszczeń z pojemnikami na śmieci<sup>3</sup>;
- 3) nie parkować wszelkiego rodzaju przyczep, wraków samochodów na parkingach i miejscach postojowych, a także w miejscach wspólnego użytkowania oraz utrzymywać w tych miejscach wymaganą czystość i porządek<sup>4</sup>;
- 4) nie myć pojazdów mechanicznych i nie dokonywać poważniejszych ich napraw na parkingach, w miejscach postojowych i wokół budynków.

<sup>1</sup> Niezastosowanie się do niniejszego przepisu zagrożone jest karą grzywny do 500 zł albo karą nagany zgodnie z art. 75 Kodeksu wykroczeń.

<sup>2</sup> art. 427 Kodeksu cywilnego.

<sup>3</sup> Niezastosowanie się do niniejszego przepisu zagrożone jest karą grzywny albo karą nagany zgodnie z art. 90 Kodeksu wykroczeń.

<sup>4</sup> Niezastosowanie się do zasad parkowania określonych w pkt 2 i 3 zagrożone jest karą grzywny albo karą nagany zgodnie z art. 90 Kodeksu wykroczeń.

## §9

1. Od właścicieli zwierząt domowych wymaga się przestrzeganie następujących zasad<sup>5</sup>:

- 1) Trzymanie w lokalach psów, kotów i innych zwierząt nie może zagrażać zdrowiu mieszkańców i zakłócać im spokoju. Właściciele tych zwierząt winni zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych.
- 2) Psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu. Zabrania się wyprowadzania psów do piaskownic, na place zabaw, boiska sportowe i tereny zielone przylegające bezpośrednio do budynków.
- 3) Wyprowadzający zwierzęta mają obowiązek usuwania wszystkich zanieczyszczeń przez nie spowodowanych.
- 4) Właściciele psów są zobowiązani do ich szczepienia, rejestracji w odpowiednich urzędach i dokonywania obowiązujących opłat.
- 5) Właściciele zwierząt domowych obowiązani są do bezwzględnego przestrzegania przepisów i zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zwierzęcia. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu należy niezwłocznie zawiadomić właściwą Stację Sanitarno-Epidemiologiczną i Administrację Spółdzielni.
- 6) Właściciele zwierząt domowych ponoszą pełną odpowiedzialność za wyrządzone przez nie szkody.
- 7) W mieszkaniach, na terenie budynków i osiedla, hodowla zwierząt i ptaków jest zabroniona.

### III. Zachowania zabronione

## §10

Mieszkańcom i wszystkim użytkownikom lokali zabrania się:

- 1) przechowywania w piwnicach, na balkonach i loggiach materiałów wydzielających przykre zapachy, łatwopalnych i wybuchowych<sup>6</sup>;
- 2) przechowywania przedmiotów i rzeczy na korytarzach i w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania;
- 3) gromadzenia w mieszkaniach, piwnicach i pomieszczeniach wspólnych makulatury, złomu i rzeczy pochodzących ze śmietników;
- 4) gromadzenia na balkonach i loggiach rzeczy oszpecających wygląd budynku;
- 5) niszczenia ścian wewnętrznych budynku, elewacji, muru lub pokrycia dachowego;
- 6) nadmiernego podlewania kwiatów na balkonach powodującego ściekanie wody po murze i niszczenie elewacji oraz zabrudzanie okien i balkonów położonych niżej;
- 7) wyrzucania przez okna przedmiotów, śmieci, niedopałków papierosów oraz żywności<sup>7</sup>;

<sup>5</sup> Niezachowywanie zwykłych lub nakazanych środków ostrożności przy trzymaniu zwierzęcia, podlega karze grzywny do 250 złotych albo karze nagany zgodnie z art. 77 Kodeksu wykroczeń.

<sup>6</sup> Zgodnie z §7 ust. 4 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 kwietnia 2006 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów – Dz. U. z 11 maja 2006 nr 80, poz. 563. Ponadto nieprzestrzeganie niniejszego przepisu zagrożone jest karą aresztu, grzywny albo nagany zgodnie z art. 82 ust. 1 pkt 3 i art. 83 Kodeksu wykroczeń.

<sup>7</sup> Szkody wynikłe w następstwie nieprzestrzegania zakazów określonych w pkt. 5, 6, 7 mogą być dochodzone w oparciu o przepis art. 433 Kodeksu Cywilnego oraz art. 75 Kodeksu wykroczeń, zgodnie z którym niezastosowanie się do niniejszego przepisu zagrożone jest karą grzywny do 500 zł albo karą nagany.

- 8) trzepania przez otwarte okna i na balkonach chodników i dywanów;
- 9) wchodzenia na dach bez zgody Administracji Osiedla;
- 10) użytkowania instalacji kanalizacyjnej i zsypowej niezgodnie z ich przeznaczeniem;
- 11) wysypywania gruzu z prowadzonych prac remontowych w mieszkaniu do zsypów, kubłów i pojemników na śmieci;
- 12) gromadzenia się na korytarzach i klatkach schodowych powodującego zakłócenia spokoju i utrudnienia dla mieszkańców;
- 13) spożywania alkoholu i palenia tytoniu na klatkach schodowych, w piwnicach, kabinach wind i innych pomieszczeniach ogólnego użytku;
- 14) wykonywania wszelkich prac zakłócających spokój mieszkańcom w niedzielę i święta, a także w dni powszednie od godz. 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup> rano;
- 15) trzymania na balkonach zwierząt powodujących zakłócanie spokoju oraz zabrudzanie elewacji, parapetów okien i balkonów innych mieszkańców;
- 16) dokarmiania ptaków w pobliżu budynków mieszkalnych i na balkonach, powodującego przyzwyczajanie ich do przesiadywania na budynkach;
- 17) obciążania instalacji elektrycznej w swojej piwnicy żarówkami o mocy większej od 40 W oraz podłączania lodówek, zamrażarek, pralek, grzejników elektrycznych i elektronarzędzi;
- 18) palenia tytoniu i używania otwartego ognia w piwnicach i komórkach;
- 19) wyrzucania do zsypów, kubłów, śmietników lub w inne miejsca sprzętu AGD, elektronarzędzi bądź innego sprzętu elektrotechnicznego;
- 20) plakatowania, wywieszania informacji, ogłoszeń, reklam, ofert itp. w budynkach i terenach będących przedmiotem własności i współwłasności Spółdzielni bez zgody Administracji Osiedla Spółdzielni;
- 21) wyrabiania i przekazywania kluczy do klatek schodowych osobom nieuprawnionym, w tym osobom bezdomnym;<sup>8</sup>
- 22) suszenia odzieży na suszarkach zamontowanych do barierki położonej tuż za drzwiami balkonowymi (tzw. "porte-fenetre").

#### **IV. Zasady korzystania z pralni i suszarni oraz piwnic i komórek**

##### **§11**

1. Korzystanie z pralni i suszarni domowych odbywa się według zasad określonych przez Samorząd Domowy Mieszkańców, a w przypadku jego braku, według zasad określonych przez Administrację Osiedla.
2. Wykorzystywanie pralni i suszarni do innych celów jest możliwe tylko za zgodą Administracji Osiedla na określonych przez nią warunkach.

##### **§12**

Do korzystania ze strychu mają odpowiednio zastosowanie postanowienia dotyczące korzystania z pralni.

##### **§13**

Suszarnia i strych służy wyłącznie do suszenia odzieży lub bielizny. Nie wolno przechowywać tam żadnych przedmiotów.

---

<sup>8</sup> Takie działanie podlega karze aresztu, ograniczenia wolności albo grzywny zgodnie z art. 129 Kodeksu wykroczeń.

#### §14

Dostęp do piwnic i komórek powinien być stale zapewniony użytkownikom lokali. Jeżeli główne wejście do piwnic jest zamykane, Administracja Osiedla jest zobowiązana zapewnić użytkownikom lokali dostęp do piwnic, zaopatrując ich w klucze za dodatkową opłatą.

#### §15

Użytkownikom lokali nie wolno przechowywać w korytarzach piwnicznych jakichkolwiek przedmiotów. W przypadku nieusunięcia przedmiotów zalegających w ww. miejscach Administracja Osiedla, po bezskutecznym wezwaniu do usunięcia, ma prawo do usunięcia tych przedmiotów na koszt użytkownika bez możliwości dochodzenia odszkodowania.

#### §16

Użytkownicy lokali zobowiązani są chronić przed uszkodzeniem i zanieczyszczeniem urządzenia techniczne znajdujące się w piwnicach przynależnych do ich lokali, np. wodomierze, główne zawory wodociągowe, zawory podpionowe itp. Dostęp do urządzeń powinien być umożliwiony osobie upoważnionej przez Spółdzielnię lub pracownikom dostawców mediów, np. zakładów wodociągowych, gazowni, itp.

### **V. Prawa członków Samorządów Domowych Mieszkańców wobec użytkowników lokali**

#### §17

Jeśli w danej nieruchomości istnieje Samorządowy Dom Mieszkańców, jego członkowie mają prawo do:

- 1) kontrolowania pomieszczeń przynależnych do lokali oraz pomieszczeń części wspólnych pod względem ochrony przeciwpożarowej oraz współdziałania w tym zakresie ze służbami porządkowymi według zasad określonych w Regulaminie Samorządów Domowych Mieszkańców;
- 2) podejmowania działań w celu ugodowego załatwiania sporów sąsiedzkich.

### **VI. Przepisy dotyczące zakłócania ładu i porządku**

#### §18

W przypadku zakłócania ładu i porządku przez osoby lub zwierzęta przebywające w danym lokalu należy upomnieć osobę za to odpowiedzialną, a jeśli to nie skutkuje należy interweniować powiadamiając Policję (nr tel. 997) lub Straż Miejską (nr tel. 986) informując jednocześnie o uprzednim bezpośrednim upomnieniu danej osoby.

#### §19

W przypadku przebywania na klatce schodowej lub innych pomieszczeniach ogólnodostępnych budynku osób obcych należy interweniować powiadamiając ochronę, jeśli w danym czasie Spółdzielnia ma podpisaną umowę z firmą świadczącą usługę ochrony (nr tel. wywieszony na klatce schodowej) lub Straż Miejską (nr tel. 986) albo Policję (nr tel. 997).

#### §20

Udokumentowane naruszanie postanowień niniejszego regulaminu może skutkować wykluczeniem z członkostwa w Spółdzielni, rozwiązaniem umowy najmu, skierowaniem do sądu pozwu o eksmisję lub licytację przymusową oraz podejmowaniem innych czynności przewidzianych prawem.

## VII. Postanowienia końcowe

### §21

Użytkownicy lokali i wszystkie osoby wspólnie z nimi przebywające zobowiązani są przestrzegać postanowień niniejszego regulaminu.

### §22

1. Wyciąg z niniejszego regulaminu należy umieścić na wszystkich tablicach ogłoszeń znajdujących się na klatkach schodowych budynków zarządzanych przez Spółdzielnię.
2. Za wykonanie czyni się odpowiedzialnym Kierowników Administracji Osiedla

### §23

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 01.04.2009 r. Uchwałą nr 65/2009 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Traci moc „Regulamin ładu i porządku w nieruchomościach SM „BUDOWLANI” z dnia 23 listopada 2004 r.