

REGULAMIN
porządku domowego, zasad współzamieszkiwania oraz używania
lokali i pomieszczeń wspólnych w Spółdzielni Mieszkaniowej
„Komunalni” w Bydgoszczy

I. Przepisy ogólne.

§ 1

1. Postanowienia Regulaminu porządku domowego, zasad współzamieszkiwania oraz używania lokali, zwanego w dalszej części „Regulaminem”, dotyczą użytkowników lokali w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Komunalni” w Bydgoszczy i zarządzanych przez Spółdzielnię.
2. Użytkownicy lokali zobowiązani są zapewnić stosowanie się do niniejszego Regulaminu przez swoich domowników, gości oraz wszelkie podmioty, które korzystają z ich lokali na podstawie innego tytułu prawnego.
3. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
 - a) Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Komunalni” z siedzibą w Bydgoszczy,
 - b) użytkownikach lokali – należy przez to rozumieć członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali; członków Spółdzielni będących właścicielami lokali; osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali; właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni; najemców i podnajemców lokali,
 - c) lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, lokal użytkowy, piwnicę, garaż lub miejsce parkingowe w garażu wielostanowiskowym.

§ 2

Postanowienia niniejszego Regulaminu mają na celu ochronę lokali, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków oraz ich otoczenia, oraz zapewnienie warunków zgodnego współzamieszkiwania użytkowników lokali.

§ 3

Postanowienia niniejszego Regulaminu określają prawa i obowiązki Administracji Spółdzielni oraz użytkowników lokali.

§ 4

Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu za wszystkie osoby zamieszkałe lub przebywające w jego lokalu, gości oraz własnych usługodawców itp.

II. Obowiązki Administracji Spółdzielni w zakresie utrzymania w należyтым stanie technicznym budynków i ich otoczenia, urządzeń technicznych ogólnego i wspólnego użytku.

§ 5

Do podstawowych obowiązków Administracji Spółdzielni w zakresie utrzymania w należyтым stanie techniczny budynków i ich otoczenia, urządzeń technicznych ogólnego i wspólnego użytku należy:

1. Przeprowadzenie bieżących konserwacji, napraw i remontów w zakresie obciążającym Spółdzielnię.
2. Zapewnienie stałego nadzoru nad sprawnym funkcjonowaniem wszystkich instalacji i urządzeń technicznych:
 - a) centralnego ogrzewania – w poziomach piwnic, pionach, grzejników i zaworów grzejnikowych z wyłączeniem głowic termostatycznych,
 - b) wody zimnej i ciepłej w poziomach piwnic i w pionach z wyłączeniem zaworów odcinających,
 - c) kanalizacji – w poziomach piwnic, pionach, z wyłączeniem podejść kanalizacyjnych,
 - d) gazowej – do zaworu odcinającego włącznie,
 - e) wentylacyjnej – bez osprzętu znajdującego się w lokalu (nawiewników, kratki wentylacyjnych, itp.),
 - f) elektrycznej – do głównego zabezpieczenia lokalu (z wyłączeniem zabezpieczenia),
 - g) telewizyjnej – z wyłączeniem instalacji będącej własnością Operatora Telewizji Kablowej,
 - h) domofonowej – z wyłączeniem unifonów,
 - i) monitoringu,
 - j) nawadniania zieleni.
3. Wykonywanie okresowych kontroli zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (ze zmianami).
4. Zapewnienie sprawnego funkcjonowania instalacji elektrycznej w zakresie oświetlenia klatek schodowych, piwnic, garaży wielostanowiskowych, pomieszczeń ogólnego użytku i zewnętrznego oświetlenia budynków.
5. Bieżąca konserwacja, naprawa i remont dróg, chodników, parkingów i pieszojezdni będących w zasobach Spółdzielni.
6. W budynkach z centralnym źródłem ciepła zapewnienie systematycznej dostawy ciepła w sezonie grzewczym do stałego otrzymania domowej temperatury mieszkań i temperatury ciepłej wody użytkowej.
 - a) W przypadku braku ciśnienia wody zimnej Spółdzielnia jest zwolniona od obowiązku dostaw ciepłej wody.

III. Obowiązki Administracji Spółdzielni w zakresie utrzymania należytego stanu porządku, czystości i estetyki w budynkach i ich otoczeniu, pomieszczeniach ogólnego i wspólnego użytku.

§ 6

Do podstawowych obowiązków Administracji Spółdzielni w zakresie utrzymania należytego stanu porządku, czystości i estetyki w budynkach i ich otoczeniu, pomieszczeniach ogólnego i wspólnego użytku należy:

1. Stałe i systematyczne sprzątanie wewnątrz budynków (klatki schodowe, garaże wielostanowiskowe, korytarze piwniczne), pomieszczeń ogólnego i wspólnego użytku (pralnie, suszarnie, wózkownie) oraz terenów zewnętrznych (place zabaw, drogi, chodniki, parkingi, pieszojezdnie, tereny wokół garaży).
2. Pielęgnowanie i konserwowanie ogólnie dostępnych terenów zielonych oraz terenów rekreacyjno-sportowych należących do zasobów Spółdzielni.
3. Wyposażenie nieruchomości w odpowiednie pojemniki do składania i segregowania odpadów oraz zapewnienie systematycznego ich opróżniania, zgodnie z zasadami utrzymania czystości i porządku uchwalonymi przez właściwe organy Gminy.
4. W miarę potrzeby dezynsekcja, dezynfekcja, deratyzacja pomieszczeń wspólnego użytku oraz przewodów wentylacyjnych i pionów instalacyjnych. Koszt dezynsekcji, dezynfekcji, deratyzacji lokalu ponosi użytkownik takiego lokalu.

IV. Obowiązki użytkowników lokali w zakresie utrzymania lokali w należyłym stanie technicznym.

§ 7

Do podstawowych obowiązków użytkowników lokali w zakresie utrzymania należytego stanu technicznego lokali należy:

1. Prawidłowe eksploataowanie i utrzymanie w należyłym stanie technicznym instalacji i urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie lokali.
2. Naprawa i wymiana zużytych urządzeń technicznych i przyborów sanitarnych oraz wyposażenia znajdującego się w lokalu, w tym naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej wraz z wymianą okuć, wymiana uszkodzonych grzejnikowych głowic termostatycznych i osprzętu elektrycznego.
3. Konserwacja, naprawa lub wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej od pionu do miejsca poboru wody wraz z zaworem odcinającym i instalacji odprowadzania nieczystości z lokalu do pionu, z podejściem kanalizacyjnym włącznie.
4. Naprawa (lub pokrycie odszkodowania) polegająca na usunięciu zniszczeń powstałych na skutek używania lokalu, urządzeń i innego wyposażenia niezgodnie z przeznaczeniem, instrukcją użytkowania oraz obowiązującymi normami i przepisami.

Prace naprawcze i konserwacyjne użytkownik zobowiązany jest wykonywać z materiałów posiadających wymagane atesty i dopuszczenie do stosowania w budownictwie.

§ 8

1. Wszelkie przeróbki budowlano-instalacyjne powodujące zmiany w układzie funkcjonalnym lokalu mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni, a także, w razie konieczności, po dokonaniu zgłoszenia zamiaru wykonania przeróbek do Wydziału Administracji Budowlanej Urzędu Miasta Bydgoszczy.
2. Zabroniona jest ingerencja w konstrukcję budynku oraz części wspólne instalacji.
3. Przed przystąpieniem do robót związanych z układaniem glazury, terakoty na powierzchniach balkonów, tarasów, loggii użytkownik lokalu przynależnego zobowiązany jest do pisemnego uzgodnienia czynności z Administracją Spółdzielni. Spółdzielnia nie zwraca kosztów związanych z koniecznością usunięcia lub zniszczenia tych okładzin jeśli wymagane jest to dla usunięcia awarii, wykonania konserwacji lub remontu oraz wykonania innych prac obciążających Spółdzielnię.
4. Zabroniony jest montaż glazury, terakoty lub innej zabudowy w lokalu w sposób uniemożliwiający wykonanie prac naprawczych i konserwacyjnych obciążających Spółdzielnię oraz odczyt i wymianę urządzeń pomiarowych (wodomierze, podzielniki c.o.). Spółdzielnia nie zwraca kosztów związanych z koniecznością usunięcia lub zniszczenia okładzin ściennych lub podłogowych i zabudów jeśli niezbędne jest to dla usunięcia awarii, wykonania konserwacji lub odczytów urządzeń pomiarowych.
5. Montaż anten radiowych, anten telewizyjnych, klimatyzatorów, urządzeń alarmowych, na dachu i ścianach budynku oraz krat i rolet zewnętrznych w oknach i drzwiach balkonowych, o ile budynek nie jest w nie wyposażony, jest dozwolone tylko za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni. W przypadku stwierdzenia samowolnego założenia urządzenia te będą zdjęte, a wynikiem z tego tytułu koszty pokryje użytkownik lokalu.
6. Montaż dodatkowej instalacji elektrycznej w pomieszczeniach piwnicznych lub garażach wielostanowiskowych jest dozwolony tylko za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni.
7. Umieszczanie na budynkach, w tym na balkonach, i innych elementach nieruchomości m.in. obiektach małej architektury różnego rodzaju reklam lub szyldów jest odpłatne i wymaga pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.

§ 9

1. W pomieszczeniach piwnicznych lub garażach wielostanowiskowych, niezależnie od ich statusu prawnego, obowiązuje zakaz prowadzenia działalności gospodarczej. Pomieszczeń piwnicznych i garaży wielostanowiskowych nie należy dostosowywać do potrzeb i pobytu zwierząt (np. kotów).
2. Lokal mieszkalny może być użytkowany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem i zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
3. Za zgodą Zarządu Spółdzielni, w lokalach mieszkalnych może być wykonywana tylko taka działalność, która nie stwarza zagrożeń z zakresu bezpieczeństwa i higieny, nie zakłóca spokoju współmieszkańców budynku oraz nie wpływa niszcząco na substancję mieszkaniową. Prowadzenie w mieszkaniu przedsiębiorstwa przemysłowego, handlowego, hotelu, wykonanie rzemiosła lub świadczenie usług rozrywkowych jest zabronione.

V. Obowiązki użytkowników lokali w zakresie utrzymania należytego stanu, porządku, czystości i estetyki w budynkach i ich otoczeniu, pomieszczeniach ogólnego i wspólnego użytku.

§ 10

Wszyscy użytkownicy zobowiązani są dbać o utrzymanie należytego porządku, czystości i estetyki zarówno wewnątrz budynku, w pomieszczeniach ogólnego użytku, jak i na terenach przydomowych. W związku z powyższym:

1. Niedopuszczalne jest wystawianie śmieci na klatkach schodowych oraz wyrzucanie przez okna śmieci, resztek żywności, niedopałków papierosowych itp., a także wykładanie na parapetach okien pożywienia dla ptactwa, ze względu na zachowanie czystości elewacji, balkonów, tarasów, chodników, terenów zielonych i utwardzonych, a także ubrań przechodniów.
2. Dla zachowania drożności przewodów kanalizacyjnych niedozwolone jest wyrzucanie do przyborów sanitarnych (muszli klozetowej, umywalki, wanny, zlewozmywaka, itp.) różnego rodzaju odpadów np. żywności, śmieci, szmat, art. higieny osobistej. Zabrania się wylewania do przyborów sanitarnych odpadów pozostałych po pracach remontowych.
 - a) W razie stwierdzenia przez Administrację Spółdzielni zapchania przewodu kanalizacyjnego przez użytkownika danego lokalu, zostanie on obciążony kosztami oczyszczania i udrażniania kanalizacji oraz kosztami naprawy strat jakie z tego powodu zostały spowodowane.
3. Do gromadzenia i segregacji odpadów bytowo-gospodarczych przeznaczone są pojemniki lub kontenery ustawione na posesjach budynków.
 - a) Użytkownik lokalu zobowiązany jest na własny koszt i we własnym zakresie zapewnić pojemnik (kontener, worek typu „big bag”) na gruz i inne odpady poremontowe ze swojego lokalu. Miejsce ustawienia pojemnika należy uzgodnić z Administracją Spółdzielni.
 - b) Niedopuszczalne jest wysypywanie śmieci poza pojemniki i kontenery. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów użytkownik lokalu jest obowiązany uprzątnąć zanieczyszczone miejsce.
4. Użytkownik lokalu, któremu przywieziono przedmioty wielkogabarytowe (materiały budowlane, meble itp.) zobowiązany jest do natychmiastowego uprzątnięcia terenu we własnym zakresie.
5. Zabrania się trzepania dywanów, chodników itp. na balkonach, loggiach, na klatkach schodowych i przez okna.
6. Malowanie balustrad, wnęk balkonowych, ścian loggii, osłon balkonowych, parapetów zewnętrznych przez użytkowników lokali oraz stolarki okiennej i drzwiowej od strony zewnętrznej dozwolone jest z zachowaniem dotychczasowej kolorystyki danego elementu.
7. Umocowanie wszelkich pojemników na kwiaty powinno gwarantować warunki bezpieczeństwa, a sposób podlewania kwiatów nie powinien powodować niszczenia elewacji sąsiednich balkonów oraz narażać na oblanie wodą przechodniów.

8. Zabrania się wykorzystywania piwnic, komórek piwnicznych, garaży w celach mieszkaniowych, gromadzenia śmieci lub prowadzenia hodowli zwierząt.

§ 11

1. Z pomieszczeń pralni i suszarni, o ile znajdują się w budynku, może korzystać każdy użytkownik lokalu w danym budynku w kolejności ustalonej z Administracją Spółdzielni. Pomieszczanie te nie mogą służyć jako miejsca noclegowe czy zamieszkiwania.
2. Z wyposażeniem pralni należy się obchodzić z należytą starannością i zgodnie z jego przeznaczeniem tak, aby nie doprowadzić do jego uszkodzenia.
3. Podczas prania pomieszczenia pralni należy wietrzyć, aby ściany, stolarka i sufity nie były narażone na stałą wilgoć.
4. Po zakończeniu prania należy pomieszczenie pralni należy doprowadzić do właściwego stanu i uporządkować.
5. W pralni nie wolno prasować ani prac bielizny przyjmowanej do prania w celach zarobkowych.
6. Suszyć bieliznę należy w specjalnie na ten cel przeznaczonych pomieszczeniach (suszarniach).
7. Po zakończeniu korzystania z pralni lub suszarni, klucze do nich należy zwrócić tego samego dnia do Administracji Spółdzielni.
8. Z uwagi na estetykę nieruchomości budynkowej zaleca się, aby suszenie bielizny na balkonach i loggiach odbywało się na poziomie niższym niż balustrada.
9. Korzystanie z pralni i suszarni jest odpłatne – wg stawek ustalonych przez Zarząd Spółdzielni.

§ 12

1. Z pomieszczeń wózkowni, o ile znajdują się w budynku, może korzystać każdy użytkownik lokalu w danym budynku po wcześniejszym zgłoszeniu zamiaru korzystania w Administracji Spółdzielni.
2. W pomieszczeniach wózkowni mogą być przechowywane: wózki dziecięce i inwalidzkie, rowery, hulajnogi.
3. Korzystanie z wózkowni jest nieodpłatne.

VI. Garażowanie i parkowanie pojazdów.

§ 13

1. Garaż indywidualny, boks garażowy oraz miejsce parkingowe w garażach wielostanowiskowych, służy wyłącznie do przechowywania i parkowania pojazdów mechanicznych.

2. Zabrania się prowadzenia działalności gospodarczej w garażach indywidualnych, boksach garażowych oraz miejscach parkingowych w garażach wielostanowiskowych, a także użytkowania ich niezgodne z przeznaczeniem.
3. Parkowanie pojazdów dozwolone jest na placach i zatoczkach w tym celu specjalnie przeznaczonych i oznakowanych.
 - a) W miarę możliwości pojazdy powinny być parkowane przodem do okien budynków mieszkalnych, a przede wszystkim w taki sposób aby nie blokować bram garażowych, drzwi wejściowych do budynków, oraz innych pojazdów. Niedopuszczalne jest parkowanie na pieszojezdniach, placach zabaw, trawnikach i skwerach.
 - b) Parkowanie pojazdu w garażu wielostanowiskowym dozwolone jest wyłącznie na własnym stanowisku. Zabrania się również parkowania pojazdu w ciągach komunikacyjnych.
4. Ładowanie pojazdów elektrycznych oraz hybrydowych (typu plug-in) dozwolone jest na specjalnie oznakowanych miejscach i za pomocą przeznaczonych do tego celu ładowarek.
5. Zabronione jest mycie pojazdów na terenie garażu oraz na całym obszarze zasobów Spółdzielni.
6. Bramy garażowe należy dokładnie zamykać, co uniemożliwi wjazd i wchodzenie do garażu osób niepowołanych.
7. Zabronione jest przechowywanie płynów łatwopalnych (benzyna, olej napędowy itp.) oraz butli gazowych, a także rozlewanie benzyny lub gazu, palenie papierosów i używanie otwartego ognia w garażach indywidualnych, boksach garażowych oraz na miejscach parkingowych w garażach wielostanowiskowych.
8. W przypadku zabrudzenia posadzki garażu wielostanowiskowego (np. z powodu wycieku płynów eksploatacyjnych z pojazdu), użytkownik lokalu zobowiązany jest na własny koszt do wyczyszczenia posadzki.

VII. Postępowanie w przypadku zaistnienia uszkodzeń lub awarii urządzeń i instalacji technicznych.

§ 14

W przypadku wystąpienia awarii części wspólnych użytkownik lokalu zobowiązany jest zawiadomić o tym Spółdzielnię:

1. Administrację – w dni robocze w godz. 7⁰⁰-15⁰⁰, wtorek 7⁰⁰-17⁰⁰ tel. 52-344-91-81 lub 52-321-15-11.
2. Pogotowie techniczne – tel. 504-166-443
 - w dni robocze w godz. 15⁰⁰ - 7⁰⁰
 - w dni wolne od pracy i święta (całodobowo).
3. Pogotowie dźwigowe – tel. 52-320-22-34 lub 512-384-658 (całodobowo).
4. Inne podmioty wyszczególnione na tablicy informacyjnej zlokalizowanej w danym budynku.

VIII. Obowiązki w zakresie współzamieszkiwania w budynku wielorodzinnym.

§ 15

Warunkiem zgodnego, wspólnego zamieszkiwania wszystkich mieszkańców w budynku jest przestrzeganie niniejszego Regulaminu, zasad współżycia społecznego, niesienie sobie wzajemnej pomocy i nie zakłócanie spokoju. W związku z powyższym:

1. Należy przestrzegać, aby osoby małoletnie (dzieci) korzystały z miejsc do zabawy do tego przeznaczonych, i nie bawiły się oraz nie przebywały w klatkach schodowych, korytarzach piwnic lub garażach wielostanowiskowych. Za niewłaściwe zachowanie osób małoletnich i wszelkie szkody przez nie wyrządzone odpowiedzialność ponoszą ich rodzice lub opiekunowie prawni.
2. Należy bezwzględnie przestrzegać ciszy nocnej, która obowiązuje w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰, zaś w ciągu dnia i poza ciszą nocną należy zachowywać się w sposób nieuciążliwy dla sąsiadów, współmieszkańców.
3. Wszelkie urządzenia techniczne, sprzęt RTV i AGD powinny być używane w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów zarówno w porze ciszy nocnej jak i w ciągu dnia. Dotyczy to również przypadków wykonywania działalności gospodarczej w lokalach.
4. Zaleca się, aby o mających się odbyć w mieszkaniu uroczystościach, które mogłyby zakłócić ciszę nocną lub ponad normę spokój w innej porze, powiadomić najbliższych sąsiadów zachowując jednocześnie umiar w zakłócaniu ciszy i spokoju.
5. Zabrania się palenia wyrobów tytoniowych oraz e-papierosów oraz picia alkoholu na klatkach schodowych, w pomieszczeniach piwnicznych i garażach wielostanowiskowych. Nie zastosowanie się do tego zakazu będzie podstawą do skierowania wniosku o ukaranie do właściwych organów.
6. Zabrania się używania otwartego ognia oraz grillowania na balkonach, tarasach, loggiach. Nie zastosowanie się do tego zakazu będzie podstawą do skierowania wniosku o ukaranie do właściwych organów.

§ 16

1. Przy wyprowadzaniu zwierząt domowych poza obręb mieszkania należy zachować warunki bezpieczeństwa osób trzecich. Bezwzględnie obowiązuje nakaz wyprowadzania zwierząt domowych – psów - na smyczy.
2. Niedopuszczalne jest wypuszczanie zwierząt domowych na place zabaw, piaskownice, i inne tereny przeznaczone do wypoczynku.
3. Zanieczyszczenia spowodowane przez zwierzęta domowe na korytarzach, klatkach schodowych, w garażach wielostanowiskowych, terenach zielonych lub utwardzonych zobowiązani są niezwłocznie usunąć właściciele lub posiadacze tych zwierząt. Za szkody na osobie lub rzeczach powstałe wskutek nieusunięcia tych nieczystości odpowiedzialność ponosi właściciel lub posiadacz zwierząt.

§ 17

1. Zabronione jest zakłócanie spokoju w sąsiedztwie budynków przez uruchomienie silników samochodowych, motocyklowych i motorowerowych w celach kontrolnych lub naprawczych.
2. Zabronione jest składowanie, przechowywanie na klatkach schodowych i w korytarzach piwnicznych jakichkolwiek ruchomości, w tym rzeczy uznawanych powszechnie za śmieci. W przypadku nieusunięcia przez użytkownika lokalu ruchomości zalegających w w/w miejscach Administracja Spółdzielni, po uprzednim wezwaniu do usunięcia, dokona usunięcia i zniszczenia tych przedmiotów na koszt użytkownika lokalu bez możliwości dochodzenia odszkodowania.

IX. Odpowiedzialność i sankcje za nieprzestrzeganie postanowień Regulaminu.

§ 18

Za wyrządzone szkody, zanieczyszczenia, spowodowane przez użytkowników lokali lub inne osoby korzystające z lokali lub osoby przebywające na terenach spółdzielczych przewidziana jest odpowiedzialność odszkodowawcza zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego.

§ 19

1. W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień Regulaminu oraz zasad współżycia społecznego, Zarząd Spółdzielni może stosować pouczenia. Dotyczy to także sytuacji, gdy naruszeń dokonują osoby, które posiadają tytuł prawny do lokalu pochodzący od użytkownika lokalu (m.in. najemcy, podnajemcy).
2. W razie uporczywego naruszania postanowień Regulaminu Zarząd Spółdzielni może kierować wnioskiem o ukaranie do odpowiednich organów lub podjąć procedurę przewidzianą przez ustawy spółdzielcze i Statut Spółdzielni.

X. Przepisy końcowe

§ 20

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Komunalni” w Bydgoszczy w dniu ...12.09.2019... i obowiązuje od dnia jego uchwalenia.
2. Jednocześnie traci mocy Regulamin porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Komunalni” w Bydgoszczy uchwalony w dniu 10.05.2012 r.

SEKRETARZ RN

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
SM „KOMUNALNI”
Andrzej Arndt

PRZEWODNICZĄCY RN

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
SM „KOMUNALNI”
Barbara Harczenko