

+ GARAŻ

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

w budynkach administrowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową "BARBAKAN" w Tczewie

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu określenie obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej „BARBAKAN” w Tczewie oraz użytkowników lokali dla zapewnienia:

- 1) warunków zgodnego współżycia użytkowników lokali,
- 2) należytej dbałości o estetykę budynków i ich otoczenia,
- 3) bezpiecznej eksploatacji budynków,
- 4) zabezpieczenia mienia użytkowników lokali oraz mienia Spółdzielni.

§ 2

Przez użyte w regulaminie określenia należy rozumieć:

- 1) Spółdzielnia - Spółdzielnia Mieszkaniowa „BARBAKAN” w Tczewie,
- 2) lokal - lokal mieszkalny lub użytkowy niezależnie od formy posiadania,
- 3) użytkownik lokalu - osoba posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, osoba której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, a także osoba zajmująca lokal z innego tytułu prawnego lub bez tytułu prawnego.

§ 3

W zakresie postanowień niniejszego regulaminu:

- 1) Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny za wszystkie osoby przebywające na terenie jego lokalu, tzn. za członków rodziny (domowników) i gości, oraz za ich zachowanie na ciągach komunikacyjnych budynku (klatkach schodowych).
- 2) Lokal może być użytkowany tylko zgodnie z jego przeznaczeniem. Prowadzenie w lokalu działalności gospodarczej nie może naruszać praw współmieszkańców budynku, wymaga zawiadomienia Zarządu Spółdzielni i spełnienia wymogów określonych obowiązującym prawem.
- 3) Wszystkie osoby zamieszkujące lokal powinny mieć dopełniony obowiązek zameldowania, ^{czy do} a ponadto wszelkie informacje o zmianie ilości osób zamieszkujących lokal podlegają ^{aktualnie} obowiązkowi zgłoszenia do Spółdzielni przez użytkownika lokalu.
- 4) W przypadku ujawnienia faktu zamieszkiwania osób bez zgłoszenia, o którym mowa wyżej, Spółdzielnia ma prawo do obciążenia opłatami zależnymi od liczby osób za okres trwania takiego stanu rzeczy wraz z należnymi odsetkami oraz kosztami poniesionymi na potwierdzenie powyższego faktu.
- 5) Spółdzielnia odpowiada za całość czynności dotyczących zarządzania nieruchomościami oraz nadzorem nad eksploatacją obiektów i urządzeń będących jej własnością.
- 6) Każdy użytkownik lokalu przyjmuje niniejszy regulamin do stosowania potwierdzając odbiór ^{czy bierze} egzemplarza regulaminu podpisem na rozdzielniku w administracji Spółdzielni.
- 7) Administracja Spółdzielni na każdej klatce schodowej budynku umieści tablicę ogłoszeń w celu

- przekazywania użytkownikom lokali informacji dotyczących funkcjonowania Spółdzielni oraz wynikających z realizacji postanowień niniejszego regulaminu.
- 8) Tablica informacyjna służy tylko i wyłącznie do wywieszania ogłoszeń administracji Spółdzielni.
 - 9) W razie naruszenia zasad niniejszego regulaminu, Spółdzielnia może kierować wnioski do sądu powszechnego oraz innych instytucji uprawnionych do przeprowadzenia postępowania karnego w stosunku do winnych naruszeń.

II. PRZEPISY DOTYCZĄCE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM OBIEKTÓW ADMINISTROWANYCH PRZEZ SPÓLDZIELNIĘ

§ 4

Obowiązki administracji Spółdzielni

Administracja Spółdzielni zobowiązana jest dbać o stan techniczny budynków poprzez:

- 1) Przyjmowanie od użytkowników lokali zgłoszeń o awariach i usterkach dotyczących części wspólnych nieruchomości i podejmowanie stosownych kroków celem ich usunięcia.
- 2) Pełnienie stałego nadzoru nad prawidłowym stanem technicznym instalacji i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku przez członków spółdzielni w tym:
 - a) instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, burzowych, elektroenergetycznych, oświetlenia dróg wewnątrzsiedlowych, itp.
 - b) domofonów,
 - c) oświetlenia ciągów komunikacyjnych wewnątrz budynków (klatek schodowych, piwnic, suszarni itp.)
- 3) Utrzymanie w należytym stanie technicznym dróg wewnątrzsiedlowych.
- 4) Utrzymanie w należytym stanie technicznym urządzeń do gromadzenia śmieci.
- 5) Utrzymanie w należytym stanie technicznym urządzeń do rekreacji i wypoczynku (ławki przydomowe, place zabaw, itp.)
- 6) Utrzymanie w należytym stanie technicznym drzwi wejściowych do budynków, piwnic i suszarni (urządzenia do ich samoczynnego zamykania, zamki, itp.)
- 7) Przeprowadzanie okresowych kontroli instalacji i urządzeń zainstalowanych w mieszkaniach członków spółdzielni (po wydaniu stosownego ogłoszenia na tablicy ogłoszeń).

§ 5

Obowiązki użytkowników lokali mieszkalnych

Użytkownicy lokali mieszkalnych zobowiązani są do:

- 1) Dbania o poprawną eksploatację pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku (klatki schodowe, drzwi wejściowe do budynku, suszarnie, urządzenia do rekreacji i wypoczynku itp.)
- 2) Zgłaszania awarii i uszkodzeń dotyczących pomieszczeń i urządzeń wspólnego użytku do administracji Spółdzielni.
- 3) Niezwłocznego zgłaszania poważnych awarii instalacji i urządzeń w lokalach do administracji Spółdzielni. Użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody i straty powstałe w budynku (w lokalach sąsiadów i w części wspólnej budynku) -wynikające z awarii zlokalizowanych w jego lokalu instalacji i urządzeń, za których stan techniczny on odpowiada. Zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali określa odrębny

Regulamin napraw wewnątrz obiektu.

- 4) Umożliwienia pracownikom administracji dostępu do instalacji i urządzeń zainstalowanych w mieszkaniach dla przeprowadzenia czynności kontrolno-nadzorczych.
- 5) Pomieszczenia wspólnego użytku do których administracja przekazała klucze użytkownikom lokali mają być stale zamknięte.
- 6) Użytkownik lokalu jest obowiązany dbać o należyłą konserwację lokalu i pomieszczeń przynależnych oraz dokonywać napraw i wymiany urządzeń technicznych wewnątrz lokalu w zakresie ustalonym w statucie spółdzielni oraz odrębnym **Regulaminie napraw wewnątrz obiektu.**
- 7) W razie niedokonania niezbędnych napraw leżących po stronie użytkownika lokalu, Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu ma prawo przeprowadzić te naprawy bez jego zgody i na jego koszt. Powyższe dotyczy sytuacji, gdy jest zagrożone mienie Spółdzielni i osób trzecich lub wykonanie tych napraw jest związane z uzyskaniem pozytywnego protokołu sprawności wymaganego przepisami prawa.
- 8) Użytkownicy lokali są zobowiązani do zapewnienia należytej wilgotności mieszkań poprzez zapewnienie odpowiedniej ilości nawiewanego powietrza dostosowanej do intensywności sposobu użytkowania lokalu. Powyższe jest obarczone odpowiedzialnością za skutki powstania niekorzystnych zjawisk mykologicznych w zamieszkiwanym lokalu.
- 9) Zabrania się nadmiernego wychładzania pomieszczeń mieszkalnych. Z uwagi na brak izolacji termicznej pomiędzy lokalami temperatura w lokalu nie powinna być niższa od 16 °C. Niedotrzymanie powyższych wymagań upoważnia Spółdzielnię do następujących działań:
 - a) blokady zaworów termostatycznych na odpowiednie wartości zapotrzebowania ciepła
 - b) wprowadzenia odpowiedniej korekty do rozliczenia kosztów zużycia ciepła na korzyść mieszkań przyległych.
- 10) W celu nie przekraczania norm wilgotnościowych w mieszkaniach większe prania zaleca się suszyć w specjalnych na ten cel przeznaczonych pomieszczeniach (suszarnie).
- 11) W zakresie częstotliwości wykorzystywania pomieszczeń pralni i suszarni należy brać pod uwagę potrzeby współmieszkańców.
- 12) Montaż krat, żaluzji, osłon może nastąpić wyłącznie po uzyskaniu zgody Spółdzielni i na warunkach w niej określonych.
- 13) Malowanie elementów zewnętrznych może być realizowane wyłącznie przy zachowaniu kolorystyki istniejącej. Stosowanie innego koloru należy uzgodnić z administracją spółdzielni.
- 14) Wszelkie zmiany i przeróbki w aranżacji ścianek działowych i w instalacjach lokalu mieszkalnego lub lokali przynależnych mogą być dokonywane za zgodą Spółdzielni przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego.
- 15) Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych na elewacji budynku jest dozwolone tylko za zgodą administracji Spółdzielni. Zakładanie anten j.w. na dachu budynku jest niedozwolone.
- 16) Montaż wpustów oświetleniowych lub gniazd w pomieszczeniach przynależnych lub wspólnego użytku nie jest możliwy bez zgody Spółdzielni i może się odbyć jedynie na warunkach tej zgody przez osoby uprawnione.
- 17) Użytkownicy elementów zewnętrznych tj. anten, nasadzeń roślinnych („ogródki”) mimo iż ich montaż mógł nastąpić za zgodą Spółdzielni są zobowiązani do ich demontażu lub usunięcia we własnym zakresie lub pokrycia kosztów demontażu i ponownego montażu na okres realizacji robót remontowych kolidujących z powyższymi elementami. Brak wykonania powyższego w wyznaczonym terminie upoważnia Spółdzielnię do demontażu tych elementów bez prawa jakichkolwiek roszczeń ze strony ich właścicieli.

III. PRZEPISY DOTYCZĄCE UTRZYMANIA HIGIENY I ESTETYKI OSIEDLA, BUDYNKU I JEGO OTOCZENIA

§ 6

Administracja zobowiązana jest dbać o utrzymanie higieny i estetyki osiedla, budynków i ich otoczenia poprzez:

- 1) Sprzątanie terenów będących w zarządzie Spółdzielni tzn. dróg wewnątrzsiedlowych, terenów dla rekreacji i wypoczynku (ławki przydomowe, place zabaw, itp.) oraz zieleńców.
- 2) W okresie zimowym usuwanie śniegu z chodników przybłokowych i dróg wewnątrzsiedlowych zapewniających dojazd do budynków mieszkalnych oraz posypywanie ich piaskiem na wypadek gołoledzi.
- 3) Postawienie koszy na śmieci wzdłuż ciągów ruchu dla pieszych.
- 4) Wyznaczanie i przygotowanie zgodnie z przepisami budowlanymi miejsc gromadzenia śmieci.
- 5) Wyznaczanie i wyposażanie w odpowiednie urządzenia miejsc do trzepania dywanów.
- 6) Opracowanie planów zagospodarowania przestrzennego terenów zielonych i rekreacyjnych (kłomby, zieleńce i place zabaw itp.) oraz ich realizacja.
- 7) Opracowanie planów remontów i konserwacji obiektów i urządzeń administrowanych przez Spółdzielnię, takich jak:
 - a) elewacje budynków,
 - b) tereny do rekreacji i wypoczynku (place zabaw, zieleńce, itp.)
 - c) ogrodzenia, itp.

§ 7

Wszystkich użytkowników lokali obowiązuje:

- 1) Zamykanie drzwi do pomieszczeń wspólnego użytku i drzwi wejściowych do budynku.
- 2) Nadzorowania wstępu do budynku osób nie będących mieszkańcami klatki (wstęp do budynku powinni mieć tylko osoby znane lub zaproszone przez użytkownika lokalu danej klatki).
- 3) Przestrzeganie zasad czystości i ochrony p.poż. w pomieszczeniach wspólnego użytku (klatki schodowe, piwnice, suszarnie itp.)
- 4) Usuwanie śmieci i wszelkich tego typu odpadków bytowych do wyznaczonych przez administrację spółdzielni miejsc gromadzenia śmieci (śmietników).
- 5) w przypadku zanieczyszczenia ciągu komunikacyjnego (klatki schodowej, pomieszczeń wspólnego użytku itp.) rozsypaniem wynoszonych śmieci, rozlaniem płynów, przez posiadane zwierzę lub w inny sposób -do uprzątnięcia zanieczyszczenia.
- 6) Trzepanie dywanów, odzieży, pościeli i innych elementów wyposażenia mieszkania tylko na trzepakach w wyznaczonych do tego celu miejscach.
- 7) Przestrzeganie ciszy nocnej w godz. 22⁰⁰– 6⁰⁰.
- 8) Przeprowadzanie remontów i modernizacji lokali związanych z hałaśliwymi robotami wyłącznie w godz. 8⁰⁰– 20⁰⁰. Zaleca się wcześniejsze poinformowanie sąsiadów o planowanych pracach.
- 9) Usuwanie na własny koszt odpadów grubych (gruz budowlany, meble, sprzęty wielkogabarytowe itp.) -odpady takie nie mogą być składowane w śmietnikach.
- 10) Usuwanie zanieczyszczeń, śniegu i lodu z powierzchni balkonu.
- 11) Opieka nad trawnikami, kwietnikami, krzewami i drzewami. Opiekę nad zielenią poleca się wszystkim mieszkańcom osiedla.
- 12) Dzieci powinny bawić się w miejscach przeznaczonych na ten cel pod opieką osób dorosłych.
- 13) Za szkody wyrządzone przez osoby małoletnie odpowiadają materialnie ich ustawowi przedstawiciele. Dotyczy to w szczególności klatek schodowych i zieleńców.
- 14) Urządzanie „ogródków” i wykonywanie nasadzeń winno się odbywać w uzgodnieniu z administracją spółdzielni.
- 15) Instalowanie suszarek, skrzynek na kwiaty na balkonach i oknach powinno się odbywać w sposób nieuciążliwy dla innych mieszkańców budynku i nieszkodliwy dla elewacji budynku.

- 16) Zwierzęta domowe powinny być wyprowadzane na uwięzi. Na właścicielach tych zwierząt ciąży obowiązek usunięcia ewentualnego zanieczyszczenia klatek schodowych lub innych pomieszczeń wspólnego użytku oraz usuwanie ich odchodów z otoczenia budynku. Zabrania się wyprowadzania zwierząt szczególnie na tereny placów zabaw dla dzieci.
- 17) Ze względu na zabrudzanie elewacji i rynien oraz uciążliwe sąsiedztwo gnieźdzących się ptaków nie należy wykladać na parapetach pokarmu dla ptaków ani wysypywać ziarna i resztek jedzenia na zewnątrz budynku.
- 18) Nie należy utrzymywać w piwnicach i dokarmiać bezpańskich zwierząt.
- 19) Nie można w bezpośredniej bliskości budynków rozpalać ognisk, grilować, stawiać namiotów
- 20) Parkowanie pojazdów samochodowych i motocykli jest dopuszczalne w miejscach do tego wyznaczonych. Sposób parkowania nie może zagrażać bezpieczeństwu i spokojowi mieszkańców. Sposób parkowania winien zapewniać swobodny dostęp do budynku służbom ratowniczym i komunalnym.
- 21) Mycie pojazdów mechanicznych w miejscach ich postoju jest zabronione.
- 22) Wszystkich mieszkańców obowiązuje zakaz:
 - a) trzepania odzieży, pościeli i innego wyposażenia mieszkań w oknach i na klatkach schodowych,
 - b) palenia tytoniu na klatkach schodowych i w pomieszczeniach wspólnego użytku,
 - c) wyrzucania niedopałków papierosów oraz innych zanieczyszczeń na klatkach schodowych, zewnętrznych ciągach komunikacyjnych oraz przez okna.

IV. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW MIEJSC POSTOJOWYCH PODZIEMNYCH

§ 8

Wszystkich użytkowników miejsc postojowych w garażu podziemnym obowiązuje:

- 1) Nadzorowanie wstępu do parkingu osób postronnych.
- 2) Nadzorowanie i kontrola pewności zamknięcia bram wjazdowych.
- 3) Utrzymywanie czystości i porządku na zasadach jak w pomieszczeniach wspólnego użytku.
- 4) Zakaz składowania mebli i innych elementów mogących mieć wpływ na bezpieczeństwo p.poż.
- 5) Zgłaszanie do administracji wszelkich zauważonych usterek technicznych dotyczących mechanizmów bram, samych bram oraz instalacji elektrycznej.
- 6) Zapewnienie swobodnego przejazdu przez ciąg komunikacyjny innym użytkownikom garażu.
- 7) Wykorzystywanie do parkowania tylko własnego miejsca postojowego.
- 8) Pouczenie (lub ujęcie w umowie najmu) użytkownika czasowego (w przypadku wynajęcia miejsca lub odstąpienia praw do jego wykorzystania) co do zasad przestrzegania niniejszego regulaminu. Odpowiedzialność za miejsce garażowe i jego eksploatację zgodną z przyjętymi zasadami spoczywa na jego właścicielu.

V. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW GARAŻY NAZIEMNYCH

§ 9

Wszystkich użytkowników garaży wolnostojących obowiązuje:

- 1) Zwracanie uwagi na ruch osób postronnych na terenie zajęтым przez garaże (ewentualne spostrzeżenia należy kierować do administracji i/lub miejskich służb porządkowych).
- 2) Kontrola stanu technicznego wewnętrznej instalacji elektrycznej w garażu użytkownika.
- 3) Zgłaszanie do administracji wszelkich zauważonych usterek technicznych budynku garażu (elewacji, pokrycia dachu, rynien, itd.).
- 4) Utrzymywanie czystości wokół budynku garażu, w tym drogi dojazdowej do garażu, w okresie zimowym odśnieżanie drogi dojazdowej do garaży.

- 5) Umożliwienie swobodnego przejazdu na drodze dojazdowej do garaży.
- 6) Pouczenia (lub ujęcia w umowie najmu) użytkownika czasowego (w przypadku wynajęcia garażu lub odstąpienia praw do jego wykorzystania) co do zasad przestrzegania niniejszego regulaminu. Odpowiedzialność za miejsce garażowe-jego eksploatację, zgodną z przyjętymi zasadami spoczywa na jego właścicielu.

VI. PRZEPISY DOTYCZĄCE ZABEZPIECZENIA PRZECIWPÓŻAROWEGO

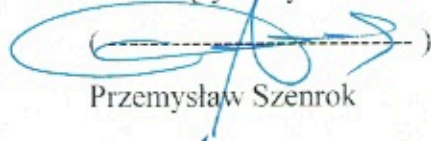
§ 10

1. Na strychach, w piwnicach, w pomieszczeniu parkingu podziemnego oraz garażach naziemnych nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych.
2. Przejść na klatkach schodowych, korytarzach i w piwnicach, dróg dojazdowych do garaży naziemnych oraz przejazdów w parkingu podziemnym nie wolno zastawiać przedmiotami blokującymi przejście/przejazd.
3. Zabrania się palenia papierosów na klatkach schodowych, w piwnicach oraz w parkingu podziemnym, a także wyrzucania niedopałków przez okna lub przed klatkę schodową.
4. Zabrania się jakichkolwiek samowolnych przeróbek instalacji elektrycznej lub gazowej.
5. Zabrania się dokonywanie we własnym zakresie napraw bezpieczników w instalacji elektrycznej poza obrębem własnego mieszkania.
6. W przypadku uszkodzeń instalacji elektrycznej lub gazowej należy, w miarę możliwości zabezpieczyć uszkodzenie i natychmiast wezwać odpowiednie pogotowie techniczne (gazowe lub energetyczne), po czym zawiadomić administrację.
7. Należy unikać nadmiernego przeciążenia obwodów elektrycznych w lokalu mieszkalnym przez jednoczesne włączanie odbiorników o dużym poborze mocy, a tym bardziej zabrania się instalować bezpieczników o charakterystyce przekraczającej wielkości określone dokumentacją techniczną budynku.
8. W przypadku zauważenia pożaru należy postępować zgodnie z instrukcją ppoż. wywieszoną w gablotach klatek schodowych tj.
 - a) niezwłocznie zaalarmować mieszkańców oraz straż pożarną, tel. 998,
 - b) w miarę możliwości przystąpić do niesienia pomocy zagrożonym mieszkańcom,
 - c) przystąpić do gaszenia ogniska pożaru dostępnymi środkami gaśniczymi.

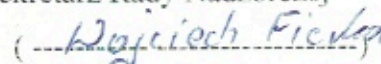
§ 11

1. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym regulaminie mają zastosowanie odpowiednie przepisy Prawa Spółdzielczego, Statutu Spółdzielni oraz inne obowiązujące w Spółdzielni regulaminy.
2. Niniejszy regulamin porządku domowego w budynkach administrowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „BARBAKAN” w Tczewie został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 2 sierpnia 2005 r. (uchwała nr 12/05) i obowiązuje od dnia uchwalenia.

Przewodniczący Rady Nadzorczej


(_____)
Przemysław Szenrok

Sekretarz Rady Nadzorczej


(_____)
Wojciech Fierka