

# REGULAMIN

## UŻYWANIA LOKALI I PORZĄDKU DOMOWEGO

w Lokatorsko Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zaspa”

### I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 1

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, utrzymanie należytego stanu technicznego, zapewnienie czystości, ładu i porządku w nieruchomościach i ich otoczeniu, poprawę estetyki oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki Spółdzielni jako zarządcy, członków Spółdzielni, osób posiadających tytuł prawny do lokali, najemców jak również osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego.
3. Osoby wymienione w pkt 2 są odpowiedzialne w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal, stale lub czasowo, a nawet chwilowo w nim przebywające.

### II. UTRZYMANIE STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

#### § 2

1. Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia małej architektury będące w zarządzie Spółdzielni winny być utrzymane w należnym stanie technicznym i estetycznym.
2. Wszyscy użytkownicy zobowiązani są do przestrzegania zasad bezpieczeństwa przeciwpożarowego. Numery telefonów alarmowych wywieszane są w gablotach informacyjnych w klatkach schodowych.

#### § 3

Do obowiązków Spółdzielni należy:

#### I. W ramach eksploatacji:

1. Organizowanie i koordynowanie dezynsekcji i dezynfekcji oraz deratyzacji przez firmy specjalistyczne pomieszczeń wspólnych między innymi: korytarzy piwnic, klatek schodowych budynków oraz pomieszczeń wspólnych takich jak wózkarnie, pralnie, suszarnie itp.
2. Utrzymanie sprawnych punktów świetlnych oświetlenia klatek schodowych, korytarzy piwnicznych i innych pomieszczeń ogólnego użytku w budynkach.
3. Podejmowanie skutecznych działań dla usunięcia awarii zagrażających zdrowiu i bezpieczeństwu użytkowników.
4. Dbanie o poszanowanie wspólnego majątku i jego prawidłową eksploatację.
5. Szczegółowe zasady zaopatrzenia poszczególnych budynków i lokali mieszkalnych w nich usytuowanych w media to jest: wodę oraz odprowadzenia kanalizacji i ciepło (*c.o.*) oraz ciepłą wodę użytkową (*c.w.u.*) określa Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła oraz ustalania opłat ogrzewania lokali i podgrzania wody dla lokali mieszkalnych i użytkowych w LWSM „Zaspa”.
6. Przeprowadzanie przeglądów rocznych i pięcioletnich w zakresie określonym przepisami prawa budowlanego.
7. Coroczna kontrola przewodów wentylacyjnych i dymnych.

8. Przeprowadzanie pomiarów ochronnych instalacji elektrycznej budynków.
9. Zapewnienie technicznej sprawności instalacji domofonowej w ramach oddzielnej opłaty wnoszonej przez użytkowników. Opłata nie obejmuje kosztów napraw mechanicznych i wymiany aparatu domofonowego w każdym lokalu.
10. Wyposażenie budynków w sprzęt przeciwpożarowy.
11. Zapewnienie wymaganego przepisami oznakowania budynku, utrzymanie go w należyтым stanie technicznym.
12. Wyznaczenie na terenie Spółdzielni miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów.

## II. W ramach remontów:

### 1. Naprawa i wymiana:

- a) wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania do zaworów grzejnikowych,
  - b) instalacji wodociągowej - piony wodne do zaworu głównego w mieszkaniu bez urządzeń sanitarnych. Wymianę wodomierzy i innych urządzeń odbiorczych znajdujących się w mieszkaniu określa Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła oraz ustalania opłat ogrzewania lokali i podgrzania wody dla lokali mieszkalnych i użytkowych w LWSM „Zaspa”,
  - c) instalacji kanalizacyjnej - piony bez odgałęzień,
  - d) instalacji gazowej na odcinku od zaworu głównego w piwnicy budynku do zaworu głównego w mieszkaniu bez odbiorników gazowych oraz coroczna kontrola szczelności instalacji gazowej łącznie z odbiornikami,
  - e) instalacji elektrycznej do zabezpieczenia przedlicznikowego dla danego lokalu,
  - f) okien i drzwi wejściowych do klatek schodowych i pomieszczeń wspólnego użytkowania wraz z naprawą i wymianą zamków,
  - g) pionów wentylacyjnych,
  - h) elementów konstrukcyjnych balkonu i opierzenia posadzki.
2. Wyposażenie drzwi wejściowych do klatek schodowych i kondygnacji piwnicznej w sprawne zamki i klamki.
  3. Usuwanie wszelkich usterek na częściach wspólnych nieruchomości.
  4. Wymiana stolarki okiennej w częściach wspólnych budynków.
  5. Remont ścian i sufitów klatek schodowych i pozostałych pomieszczeń należących do części wspólnych budynku.
  6. Remont izolacji ścian fundamentowych.

## § 4

Do obowiązków użytkowników lokali należy:

1. Przestrzeganie czystości i porządku w budynkach mieszkalnych i ich otoczeniu, oraz zasad współżycia społecznego.
2. Korzystanie z lokalu i pomieszczeń przynależnych:
  - a) zgodnie z ich przeznaczeniem i warunkami sanitarnymi, porządkowymi i technicznymi, w tym wykonywanie bieżących konserwacji i napraw,
  - b) w sposób niepowodujący utrudnień i uciążliwości dla współmieszkańców,
  - c) zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi i sanitarno-porządkowymi.
3. Naprawa i wymiana instalacji wodociągowej wewnątrz lokalu mieszkalnego z zaworem głównym wraz z wodomierzami, urządzeniami sanitarnymi i pozostałymi urządzeniami odbiorczymi {pralka, zmywarka itp.} z uwzględnieniem zapisów § 3 pkt II ust.1 ppkt b.

4. Naprawa i wymiana kanalizacji sanitarnej w lokalu od pionu kanalizacyjnego.
5. Usuwanie niedrożności przewodów kanalizacyjnych odpływowych od urządzeń sanitarnych w lokalu.
6. Naprawa i wymiana instalacji gazowej wraz z odbiornikami gazu ze szczególnym uwzględnieniem szczelności odbiorników za zaworem głównym w mieszkaniu oraz dostarczenie do Spółdzielni Protokołu szczelności instalacji gazowej.
7. Naprawa i wymiana instalacji elektrycznej za licznikiem wraz z wymianą przewodów i urządzeń elektrycznych {gniazd, bezpieczników itp.} oraz dostarczenie do Spółdzielni Protokołu badań instalacji elektrycznej.
8. Montaż kuchenek elektrycznych wraz z instalacją elektryczną powinien być wykonany po otrzymaniu zgody Spółdzielni i warunków przyłączenia wydanego przez Zakład Energetyczny.
9. Naprawa i wymiana podłóg, posadzek, podłóża, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych.
10. Naprawa, wymiana, uszczelnienie i malowanie okien oraz drzwi lokalu.
11. Naprawa uszkodzonych tynków ścian i sufitów.
12. Naprawy urządzeń wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika lokalu obciążają użytkownika.
13. Wszelkie przeróbki w mieszkaniu instalacji i urządzeń elektrycznych oraz zmiany konstrukcyjne ścian {rozbiórka lub stawianie ścian} mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Spółdzielni.
14. Niezwłoczne udostępnienie Spółdzielni lokali w celu:
  - a) usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
  - b) wykonania koniecznych remontów i napraw oraz robót niezbędnych dla utrzymania w należyтым stanie budynków i znajdujących się w nich urządzeń,
  - c) dokonania przeglądu szczelności instalacji gazowej oraz wentylacyjnej, pomiarów instalacji elektrycznej,
  - d) dokonania odczytów, sprawdzenia prawidłowego działania oraz ewentualnej wymiany uszkodzonych i nie posiadających legalizacji urządzeń pomiarowych.
15. Jeżeli użytkownik lokalu jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, w przypadku wymienionym w pkt 14 lit. a) Spółdzielnia ma prawo (komisyjnie) wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lokalu lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia użytkownika lokalu; z czynności tych sporządza się protokół.
16. Zapewnienie właściwej wymiany powietrza poprzez wietrzenie mieszkania. Zabrania się zakrywania kratki wentylacyjnych oraz montowania okapów i kratki elektrycznych oraz wszelkich zmian, które powodowałyby zakłócenia w działaniu wentylacji.
17. Niedozwolone jest instalowanie indywidualnych zewnętrznych anten odbiorczych telewizyjnych, radiowych, itp. na ścianach i dachach budynków.
18. Wchodzenie na dach jest zabronione.
19. Remont balkonów i loggii w zakresie naprawy, renowacji i uszczelniania ścian, sufitów i posadzek, łącznie z wylewką.
20. Zabudowanie i okratowanie balkonów i loggii jest zabronione.
21. Zgłaszanie administracji wszystkich zauważonych nieprawidłowości mających wpływ na bezpieczeństwo lokali i eksploatację budynków.
22. Naprawy zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za dodatkową odpłatnością.

### III. ZASADY UTRZYMANIA PORZĄDKU NA NIERUCHOMOŚCIACH I MIENIU SPÓŁDZIELNI.

#### § 5

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do:
  - a. wyposażenia budynków w pojemniki do gromadzenia odpadów i nieczystości oraz zapewnienia ich terminowego wywozu jak również dbania o zachowanie prawidłowego stanu sanitarno-porządkowego w miejscach ustawienia pojemników,
  - b. zapewnienia czystości w pomieszczeniach wspólnego użytku takich jak: klatki schodowe, korytarze piwnic, suszarnie, wózkarnie, itp.
  - c. zagwarantowania właściwego stanu estetyczno-porządkowego na terenach stanowiących własność i współwłasność Spółdzielni. Zapewnienia w okresie zimowym dojazdów i dojść pieszych do budynków, poprzez systematyczne usuwanie śniegu i lodu z podestów, chodników, schodów, dróg i jezdni oraz posypywanie piaskiem,
  - d. zakładania, pielęgnacji oraz utrzymania w należyтым stanie kwietników, zieleńców, krzewów i drzew.
  
2. Użytkownicy lokali zobowiązani są do:
  - a) składowania śmieci i odpadów stałych wyłącznie w odpowiednich pojemnikach usytuowanych na terenie Spółdzielni z uwzględnieniem następujących zasad:
    - rozsypane śmieci lub rozlane płynne nieczystości przez użytkownika w trakcie przenoszenia do pojemnika lub kontenera jest on zobowiązany natychmiast usunąć,
    - sprzątanie śmieci zmagazynowanych w miejscach do tego celu nieprzystosowanych oraz wielkogabarytowych, poza terminem tak zwanej, „wystawki” odbywać się będzie na koszt użytkownika tego lokalu,
    - gruz z remontowanego mieszkania lokator wywozi we własnym zakresie i na własny koszt.
    - wrzucanie do pojemników eksploatowanych przez Spółdzielnie w celu gromadzenia odpadów, gruzu i ciężkich przedmiotów jest zabronione, w przypadku uszkodzenia z tego powodu pojemnika, koszt naprawy obciąża osobę wrzucającą,
    - segregacja odpadów komunalnych odbywa się zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Gdańska.
  - b) oczyszczania własnych wycieraczek i miejsc pod nimi.
  
3. Zabronione jest:
  - a) wyrzucanie jakichkolwiek przedmiotów, odpadków i niedopałków przez okna, balkony budynków. W przypadku stworzenia zagrożenia dla ludzi, jest podstawą do podjęcia czynności prawnych wobec sprawców tych czynności przez poszkodowanych,
  - b) składowanie na balkonach ciężkich przedmiotów mogących naruszyć konstrukcję. W celach estetycznych zaleca się wieszanie mokrej bielizny na balkonie do wysokości balustrady.
  - c) wrzucanie do muszli klozetowych śmieci m.in. kości, szmat, podpasek, pampersów. W przypadku powtarzającego się zapychania sieci kanalizacyjnej w pionie mieszkań z w/w przyczyn, mieszkańcy pionu zostaną solidarnie obciążeni kosztami usunięcia awarii.
  
4. Plakatowanie, wywieszanie informacji, ogłoszeń oraz ofert w budynkach i na tablicach ogłoszeń Spółdzielni może odbywać się tylko za zgodą i na warunkach określonych przez Spółdzielnię.

5. Korzystanie z terenów będących w zarządzie Spółdzielni niezgodnie z ich przeznaczeniem wymaga zgody Spółdzielni.

## § 6

1. Skrzynki na kwiaty, doniczki itp. umieszczane na parapetach okien i balustradach balkonów i loggii wymagają bieżącego sprawdzania bezpieczeństwa ich umocowania.
2. Podlewanie kwiatów i innych roślin powinno odbyć się tak by woda nie ściekała niszcząc elewację i czyniąc szkody zamieszkałym poniżej lokatorom.

## § 7

W zasobach mieszkaniowych niedopuszczalne jest:

1. Przechowywanie cieczy i gazów łatwopalnych oraz materiałów wybuchowych i pirotechnicznych w piwnicach i innych częściach wspólnych i mieszkalnych wraz z balkonem oraz w obrębie klatek schodowych.
2. Używanie otwartego ognia i palenie papierosów w klatkach schodowych, piwnicach i innych częściach wspólnych.
3. Uniemożliwianie lub ograniczanie dostępu do urządzeń przeciwpożarowych, wyłączników i tablic rozdzielczych prądu elektrycznego oraz głównego zaworu gazu.
4. Montowanie krat, drzwi i innych przegród ograniczających komunikację;
  - w korytarzach piwnic,
  - korytarzach na ostatnich kondygnacjach nieruchomości budynkowych.
5. Zastawianie korytarzy i przejść w klatkach schodowych i piwnicach stanowiących drogi ewakuacyjne meblami, wózkami, rowerami, itp.
6. Gromadzenie osób na klatkach schodowych, korytarzach będących drogami ewakuacyjnymi i pomieszczeniach piwnicznych.
7. Manipulowanie przez osoby nieupoważnione w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego, pomieszczeniach węzłów cieplnych, głównym i pionowym zaworem gazowym oraz instalacjach znajdujących się poza obrębem lokalu mieszkalnego.
8. Korzystanie z energii elektrycznej wspólnej do innych celów niż oświetlenie. W każdym innym przypadku winien być założony podlicznik po uprzednim uzgodnieniu warunków technicznych ze Spółdzielnią.
9. Pozostawianie w piwnicach, korytarzach piwnicznych i pomieszczeniach wspólnych zapalonych świateł.
10. Grillowanie na balkonach.

## § 8

1. Parkowanie pojazdów mechanicznych jest dopuszczalne w miejscach wyznaczonych. Pojazdy należy parkować w taki sposób, aby:
  - a) nie utrudniać komunikacji innym pojazdom i pieszym,
  - b) nie zastawiać dojazdów do klatek schodowych, pojemników na odpady,
  - c) nie niszczyć zieleni i chodników,
  - d) nie utrudniać odśnieżania w okresie zimowym,
  - e) nie utrudniać dojazdu służbom ratowniczym.
2. Zabrania się:
  - a) zapuszczania silników w celach kontrolnych i naprawczych,
  - b) parkowania pojazdów na drogach pożarowych,
  - c) mycia samochodów na terenach osiedlowych,

- d) parkowania pojazdów tyłem do otworów okiennych.
- e) pozostawiania na ciągach komunikacyjnych wewnątrz budynków motocykli i skuterów,
- f) przechowywania w pomieszczeniach piwnicznych pojazdów wyposażonych w silniki spalinowe,
- g) pozostawiania na terenie będącym w zarządzie Spółdzielni pojazdów niedopuszczonych do ruchu drogowego jak i wraków pojazdów samochodowych.

#### IV. ZASADY WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO MIESZKAŃCÓW.

##### § 9

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców jest wzajemna pomoc, tolerancja i poszanowanie spokoju.
2. Prowadzenie działalności gospodarczej w całym lub części lokalu mieszkalnego wymaga zgłoszenia do Spółdzielni i nie może zakłócić spokoju użytkowników innych lokali na warunkach i zasadach określonych przez Zarząd.
3. Niewłaściwe zachowanie się użytkowników lokali jak: hałasowanie, między innymi poprzez urządzenia nagłaśniające muzykę, brudzenie ścian, niszczenie zieleńców i malej architektury powoduje ich odpowiedzialność prawną i finansową.
4. Cisza nocna w godzinach od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup> zobowiązuje wszystkich użytkowników lokali i terenów do wymogu zachowania szczególnego spokoju i ciszy.
5. Na klatkach schodowych, galeriach korytarzach, pomieszczeniach wspólnych piwnicznych spożywanie alkoholu jest zabronione.
6. Użytkownik lokalu przeprowadzający remont zobowiązany jest do sprzątnięcia po sobie klatki schodowej w razie zabrudzenia i poinformowania sąsiadów o planowanych głośnych pracach remontowych w lokalu.
7. Naprawianie i remontowanie lokalu wywołujące hałas mogą być prowadzone jedynie w godzinach od 8<sup>00</sup> do 20<sup>00</sup> w dni powszednie.
8. Zabrania się wykorzystywania pomieszczeń wspólnych do celów zarobkowych.
9. Trzepanie dywanów, chodników, koców itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godz. 7<sup>00</sup> - 20<sup>00</sup> w dni powszednie. Trzepanie w innych miejscach szczególnie w klatkach schodowych, z okien i balustrad balkonowych jest zabronione.

##### § 10

1. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne, o ile zwierzęta nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju sąsiednim lokalom, a ich właściciele są w stanie zagwarantować im opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych.
2. Posiadacze psów zobowiązani są do rejestracji zwierząt i wnoszenia stosownych opłat w Urzędzie Miasta.
3. Psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu poza obręb budynku i osiedla.
4. Spowodowane przez zwierzęta zanieczyszczenia w pomieszczeniach ogólnodostępnych, na chodnikach i na terenach zielonych wymaga się natychmiastowego usunięcia tych zanieczyszczeń przez osoby, które te zwierzęta wyprowadziły.
5. Zabrania się dokarmiania zwierząt i ptaków poza obrębem własnego lokalu.
6. Zabrania się wyprowadzania zwierząt na place zabaw i trawniki.
7. Zabrania się prowadzenia hodowli zwierząt w lokalu.

§ 11

Mieszkańcy powodujący szkodę lub zniszczenie urządzeń ogólnodostępnych ponoszą odpowiedzialność materialną i prawną. Za szkody wyrządzone przez dzieci odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie.

§ 12

1. Skargi i wnioski złożone przez mieszkańców rozpatruje Zarząd i Rada Nadzorcza.
2. W przypadku rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni może:
  - a) na wniosek Rady Nadzorczej w trybie procesu żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości,
  - b) na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu wyodrębnionego w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

§ 13

Postanowienia końcowe

1. Traci moc Regulamin używania lokali i porządku domowego w LWSM „Zaspa” uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 24.08.1998r. z późniejszymi zmianami.
2. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej LWSM „Zaspa” Nr 9/23 z dnia 27.02.2023r.

Sekretarz RN

*Brodul*

Przewodniczący RN

*Bulko*

(właściwe podpisy na oryginale)



**UCHWAŁA Nr 9/2023**  
**RADY NADZORCZEJ LWSM „ZASPA” w Gdańsku**  
**z dnia 27.02.2023 r.**

**w sprawie: zatwierdzenia Regulaminu używania lokali i porządku domowego w Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zaspa”.**

Działając na podstawie § 42 pkt 10 Statutu Lokatorsko Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZASPA” w Gdańsku, Rada Nadzorcza postanawia, co następuje:

§ 1.

Rada Nadzorcza uchwała Regulamin używania lokali i porządku domowego w Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zaspa” w brzmieniu stanowiącym Załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszej Uchwały traci moc dotychczasowy Regulamin używania lokali i porządku domowego w Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zaspa” zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 24.08.1998r. z późniejszymi zmianami.

§ 3.

Uchwała została podjęta w głosowaniu jawnym

Za przyjęciem uchwały głosowało .....<sup>6</sup>..... członków Rady

Przeciw uchwale głosowało .....<sup>0</sup>..... członków Rady

Wstrzymało się od głosowania .....<sup>0</sup>.....członków Rady

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

.....<sup>Brodzik</sup>.....

**Barbara Brodzik**

Przewodnicząca  
Rady Nadzorczej

.....<sup>Gawlińska-Czuba</sup>.....

**Iwona Gawlińska-Czuba**

