

# **REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO Bytowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bytowie**

Niniejszy Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniu 30 czerwca 2010 roku w oparciu o Prawo Spółdzielcze, Ustawę o Spółdzielniach Mieszkaniowych i Kodeks cywilny. Zgodnie z § 37 Statutu Bytowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bytowie.

## **I. Postanowienia ogólne**

### **§ 1**

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu ustalają prawa oraz obowiązki administracji Spółdzielni i wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych będących w zasobach Bytowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz osób czasowo w niej przebywających w zakresie ochrony majątku Spółdzielni i jej członków oraz utrzymania porządku i czystości.

2. Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia osiedla Spółdzielni stanowią własność jej członków oraz właścicieli nie będących członkami Spółdzielni. W interesie wszystkich mieszkańców winny one być utrzymywane w należyтым stanie i otoczone troskliwą opieką administracji Spółdzielni, organów samorządu mieszkańców oraz ogółu mieszkańców.

3. Regulamin ma na celu ochronę mienia objętego zarządem Spółdzielni, zapewnienie mieszkańcom i osobom czasowo przebywającym na terenach i w budynkach osiedla czystości, ładu, poczucia bezpieczeństwa, podnoszenia 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 terenie administrowanym przez Spółdzielnię.

### **§ 3**

Zgodnie z obowiązującym powszechnie prawem wynikającym, między innymi, z ustawy o własności lokali, Kodeksu Cywilnego, Kodeksu Wykroczeń oraz Statutu Bytowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej 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 Spółdzielni.

### **§ 4**

Użytkownicy lokali, w tym osoby przebywające gościnnie na terenie administrowanym przez Spółdzielnię, ponoszą odpowiedzialność za przestrzeganie przepisów prawa, w tym niniejszego Regulaminu



## § 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 w zakresie utrzymania w należytym stanie technicznym i estetycznym budynków, pomieszczeń i powierzchni ogólnodostępnych oraz terenów administrowanych przez Spółdzielnię należy:

1. dbałość o stan techniczny i sanitarno- porządkowy budynków, a w szczególności pomieszczeń i miejsc wspólnego użytku takich jak klatki schodowe, pralnie, suszarnie, wózkownie, korytarze piwniczne i strychowe, a także otoczenia budynków,
2. dbałość o sprawność techniczną urządzeń budynków stanowiących ich wyposażenie,
3. dbałość o prawidłowy stan techniczny terenów zielonych i infrastruktury drogowej oraz wszelkich sieci instalacyjnych zlokalizowanych na terenie administrowanym przez Spółdzielnię.

### § 7

#### **Spółdzielnia obowiązana jest:**

1. zapewnić wyposażenie budynków w sprzęt sanitarno- porządkowy i przeciwpożarowy,
2. oznaczyć budynki umieszczając na nich odpowiednie oznakowanie informacyjne klatek schodowych,
3. prowadzić stałe i systematyczne sprzątanie wewnątrz budynków (klatki schodowe, korytarze strychowe i piwniczne, pomieszczenia ogólnego użytku) i terenów przydomowych,
4. zapewnić odpowiednie oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń ogólnego użytku, numerów budynków i terenów osiedla,
5. prowadzić obowiązkową deratyzację w terminach wynikających ze stosownych zarządzeń miasta,
6. przeprowadzać, zgodnie z wymogami prawa, przeglądy okresowe stanu estetycznego budynków, obiektów małej architektury i terenów administrowanych przez Spółdzielnię.



## § 8

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

1. wyznaczenia i utrzymywania we właściwym stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym miejsc do usuwania pojemników przeznaczonych do gromadzenia stałych odpadów komunalnych, odpadów pochodzących z selektywnej zbiórki, odpadów wielogabarytowych oraz odpadów budowlanych,
2. wyposażenia terenów administrowanych przez Spółdzielnię 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 i terenów administrowanych przez Spółdzielnię.**

## § 9

Wszystkie osoby zamieszkałe na terenach administrowanych przez Spółdzielnię obowiązane są dbać o utrzymanie należytego porządku, czystości, estetyki oraz chronić majątek wspólny przed dewastacją, zarówno wewnątrz użytkowych lokali jak i na terenach administrowanych przez Spółdzielnię.

## § 10

Zabrania się umieszczania na elewacjach budynków, budowli i ogrodzeniach, a także na obiektach infrastruktury technicznej i komunalnej plakatów, reklam, ogłoszeń oraz malowania haseł i rysunków, bez uzyskania zgody administracji Spółdzielni.

## § 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 na terenach administrowanych przez Spółdzielnię zwierzęta szczególnie psy i koty traktowani będą jako ich opiekunowie ponosząc odpowiedzialność za wszelkie spowodowane przez te zwierzęta szkody, w tym za zachowanie czystości na terenach i w budynku gdzie te zwierzęta przebywają.
3. Dla zachowania trwałości i sprawności technicznej przewodów kanalizacyjnych



niedozwolone jest wrzucanie do muszli klozetowej 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 udrażniania takiego przewodu i kosztami ewentualnie zaistniałych z tytułu strat i szkód.

4. Do obowiązków użytkowników lokali należy sprzątanie jego własnych wycieraczek. Zabrania się trzepania wycieraczek na klatkach schodowych.
5. Do gromadzenia śmieci i odpadów przeznaczone są pojemniki i kontenery ustawione w wolnostojących osłonach śmietnikowych.
6. Zabrania się umieszczania w pojemnikach i kontenerach na odpady komunalne odpadów medycznych i odpadów niebezpiecznych.
7. Zaleca się, ze względów higieniczno organizacyjnych, wyrzucanie zapakowanych śmieci, a nie luzem.
8. Surowce wtórne (butelki szklane i plastikowe, szmaty, makulatura) należy składać w specjalnie do tego celu przeznaczonych i odpowiednio oznakowanych pojemnikach.
9. Powstający przy pracach remontowych lokali mieszkalnych gruz należy składać, po odpowiednim uzgodnieniu z administracją Spółdzielni, w osłonach śmietnikowych bądź usuwać własnym staraniem i na własny koszt.
10. Wielogabarytowe przedmioty i sprzęt należy, po porozumieniu ze Spółdzielnią, wystawić w określonym terminie przy osłonie śmietnikowej.
11. Trzepanie chodników, dywanów i innych przedmiotów może odbywać się wyłącznie w dni powszednie (od poniedziałku do soboty) w godzinach od 9.00 do 20.00 i wyłącznie w miejscach do tego celu przeznaczonych. Zabronione jest trzepanie tych rzeczy loggiach, na klatkach schodowych i przez okna.
12. Celem zachowania odpowiedniej estetyki budynku suszenie bielizny osobistej na loggiach zaleca się prowadzić na poziomie niższym niż balustrady. Suszenie można prowadzić w wydzielonych, w każdym budynku, pomieszczeniach ogólnodostępnych suszarni.
13. Zmiana kolorystyki przy malowaniu ścian, balustrad i osłon loggii wymaga uzyskania zgody Spółdzielni i organu architektoniczno– budowlanego Urzędu Miejskiego.
14. Mocowanie na balustradach loggii pojemników na kwiaty powinno gwarantować warunki bezpieczeństwa. Skrzynki balkonowe na kwiaty wolno umocowywać tylko od wewnętrznej strony balkonu.
15. Sposób podlewania zasadzonych w skrzynkach kwiatów nie może powodować niszczenia elewacji budynku, sąsiednich loggii i okien 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 domu.





17. Szyldy i reklamy mogą być umieszczane na budynkach i na terenach administrowanych przez Spółdzielnię przy spełnieniu odpowiednich wymogów prawa i po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni. Bez zgody Spółdzielni nie można umieszczać szyldów, reklam, szafek wystawowych, ogłoszeń, itp., na tablicach, bramach, parkingach i murach domów.
18. Wszelki zmiany w ilości osób stale przebywających w danym lokalu użytkownik lokalu winien zgłosić pisemną zgodę w Spółdzielni najpóźniej w ciągu jednego miesiąca od dnia zaistnienia zmiany.
19. Wózki i rowery przechowywane powinny być w pomieszczeniach specjalnie do tego celu przeznaczonych w każdym budynku.

#### **IV. Parkowanie pojazdów**

##### **§ 12**

Parkowanie samochodów, motocykli i innych pojazdów mechanicznych odbywać się powinno wyłącznie w miejscach do tego celu przeznaczonych i odpowiednio oznakowanych tj. na parkingach i na miejscach postojowych.

##### **§ 13**

Niedopuszczalne jest parkowanie pojazdów na ciągach pieszo-jezdnym, skwerach, przed bramami budynków (z wyjątkiem uzasadnionych i uzgodnionych za Spółdzielnią przypadków) oraz przy osłonach śmietnikowych. Zabrania się w szczególności:

1. parkowania pojazdów:
  - 1) na chodnikach (o ile nie są do tego celu odpowiednio oznakowane),
  - 2) na ścieżkach wewnętrznych,
  - 3) na trawnikach,
  - 4) na placach zabaw,
  - 5) na drogach przeciwpożarowych,
  - 6) na dojazdach do komór zsyków śmieciowych budynku wysokiego,
  - 7) pod oknami domów,
2. stałego parkowania samochodów ciężarowych, autobusów i przyczep przed budynkami, na miejscach postojowych i parkingach Spółdzielni,
3. mycia pojazdów mechanicznych na terenach osiedla,
4. dokonywania napraw pojazdów silnikowych poza warsztatami naprawczymi, jeżeli naprawy te mogą spowodować zagrożenia dla środowiska, w szczególności napraw związanych z wymianą oleju silnikowego, oleju skrzyni biegów, płynów chłodnicowych i hamulcowych,



5. głośnego uruchamiania motocykli i motorowerów w odrębnie domów i podwórek, szczególnie w porze ciszy nocnej i wczesnym rankiem.

#### **§ 14**

Zabrania się przechowywania na klatkach schodowych i w korytarzach piwnicznych motocykli, motorowerów, rowerów i innych pojazdów oraz wózków.

### **V. Obowiązki w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego**

#### **§ 15**

Wszystkich stałych użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych oraz osób czasowo tam przebywających 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.

#### **§ 16**

Instrukcje przeciwpożarowe umieszczone są przez Spółdzielnię na tablicach ogłoszeń klatek schodowych budynków mieszkalnych.

#### **§ 17**

Zabrania się używania otwartego ognia i palenia papierosów na klatkach schodowych, w piwnicach, na strychach i w pomieszczeniach wspólnego użytku budynków oraz na placach zabaw w zasobach administrowanych przez Spółdzielnię.

#### **§ 18**

Zabrania się wnoszenia i przechowywania w mieszkaniach, na loggiach, w częściach piwnicznych i strychowych budynków materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących, cuchnących i toksycznych, jak też przedmiotów, które mogą stwarzać zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi oraz bezpieczeństwa konstrukcji budynków.

#### **§ 19**

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.

#### **§ 20**

Zabrania się w szczególności:



1. przechowywania materiałów pędnych, łatwopalnych, wybuchowych, makulatury, szmat, benzyny, środków chemicznych, itp. w piwnicach, korytarzach, komórkach lokatorskich, na strychach, w suszarniach i wózkarniach,
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 i dogrzewania mieszkań kuchenkami gazowymi,
5. zatykania lub zaklejania otworów w przewodach kominowych i wentylacyjnych,
6. włączania do jednego gniazdka lub obwodu elektrycznego kilku urządzeń, których jednoczesne działanie mogłyby wywołać nadmierne obciążenie sieci i spowodować zapalenie się przewodów elektrycznych (instalowania odbiorników elektrycznych o poborze mocy przekraczającym wytrzymałość istniejących przewodów),
7. przechowywania motocykli i motorowerów w piwnicach, korytarzach i komórkach lokatorskich,
8. palenia papierosów i używania otwartego ognia w pomieszczeniach ogólnego użytku,
9. używanie instalacji oraz sprzętu przeciwpożarowego do celów innych, niż są przeznaczone,
10. zastawiania korytarzy i przejść piwnicznych oraz strychów, suszarni i innych pomieszczeń wspólnego użytku meblami, skrzyniami, opakowaniami, wózkami itp.

## **VI. Obowiązki z zakresie poszanowania majątku wspólnego i zgody współdziałania i poszanowania życia wszystkich użytkowników lokali**

### **§ 21**

1. Zabrania się urządzania przez dzieci zabaw w pomieszczeniach wspólnego użytku (pralnie, suszarnie, wózkownie), na klatkach schodowych, korytarzach i windach.
2. korzystania 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 i do piaskownic.



## § 22

1. Na terenach administrowanych przez Spółdzielnię obowiązuje bezwzględny obowiązek wyprowadzania zwierząt (zwłaszcza psa) przez osoby, zdolne do kontroli zachowania się zwierzęcia, z zachowaniem następujących zasad:
  - 1) 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,
  - 2) psy objęte wykazem ras psów uznawanych za agresywne oraz pozostałe psy odpowiadające wielkością rasom psów średnich, dużych i olbrzymich należy prowadzić na kagańcu,
  - 3) 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, kabinach wind oraz innych miejscach publicznych administrowanych przez Spółdzielnię zobowiązani są usuwać właściciele lub opiekunowie tych zwierząt.
3. Prowadzenie hodowli zwierząt, mogących spowodować zagrożenie dla życia lub zdrowia mieszkańców budynku, jest zabronione.
4. Właściciele zwierząt lub ich opiekunowie zobowiązani są ograniczyć do minimum ich hałas, odór, zanieczyszczenia itp. zarówno w domu (mieszkanu) jak i na terenach zewnętrznych administrowanych przez Spółdzielnię. Na właścicielu spoczywa obowiązek takiego zachowania psa, aby jego zachowanie nie przeszkadzało współmieszkańcom. Ocenę oraz likwidację tych uciążliwości prowadzą właściwe jednostki organizacyjne Miasta Bytów.
5. Nie wolno dopuszczać do niszczenia drzew i krzewów przez psy podczas ich wyprowadzania.
6. Właściciel lub opiekun zwierzęcia zobowiązany jest zapewnić pełny nadzór nad jego zachowaniem.

## § 23

W miejscach publicznych (place zabaw, tereny zielone, drogi, chodniki, ciągi pieszo-jezdne itp.) i częściami wspólnych budynków tj. na klatkach schodowych, na korytarzach strychów i piwnic, w pomieszczeniach suszarni i pralni oraz wózkowni zabrania się spożywania alkoholu i różnego rodzaju środków odurzających.

## § 24

1. W godzinach od 22.00 do 6.00 obowiązuje przestrzeganie ciszy nocnej. Aparaty radiowe, telewizory i inne urządzenia audiowizualne winny być w tym czasie używane w sposób nie zakłócający spokoju innym mieszkańcom zamieszkałym na terenie administrowanym przez Spółdzielnię.





2. O mających się odbyć w mieszkaniach uroczystościach rodzinnych (imieniny, urodziny, chrzciny, wesela itp.) należy powiadomić najbliższych sąsiadów zachowując umiar podczas przebiegu tych uroczystości.
3. Zabrania się bezwzględnie otwierania na klatce schodowej więcej niż jedno okno aby nie tworzyć przeciągów. Po przewietrzeniu klatki schodowej należy natychmiast zamknąć okno.
4. Zabrania się przekształcania piwnic lub komórek na warsztaty pracy zakłócające spokój mieszkańcom. Nie wolno także, poza oświetleniem wykorzystywać wspólnej energii dla własnych potrzeb.

## **§ 25**

Prace remontowe należy prowadzić z poszanowaniem spokoju współmieszkańców budynku, w sposób nieuciążliwy dla nich. Główne prace winno się prowadzić pomiędzy godziną 9.00 a 19.00, z wyłączeniem niedziel i świąt.

## **§ 26**

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

## **§ 27**

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

## **VII. Przeciwdziałanie kradzieżą, napaścią i innym zagrożeniom**

### **§ 28**

Celem zapewnienia bezpieczeństwa wszystkim mieszkańcom na terenach administrowanych przez Spółdzielnię zobowiązuje się ich do:

1. zamykania bram wejściowych do klatek schodowych oraz piwnic,
2. gaszenia świateł po wyjściu z piwnic,
3. otwierania domofonem bram wejściowych klatek schodowych po uprzednim sprawdzeniu tożsamości osoby przybywającej do budynku,
4. niezwłocznego powiadamiania stosownych służb (Policja, Straż Pożarna) o stwierdzonych zagrożeniach w budynku, w tym porządku publicznego, bezpieczeństwa pożarowego itp.
5. Mając na uwadze bezpieczeństwo mieszkańców zabrania się:



- 1) samowolnego wychodzenia na dach budynku oraz instalowania tam jakichkolwiek urządzeń, a w szczególności anten telewizyjnych lub radiowych,
- 2) samowolnego dokonywania bez wiedzy i zgody Spółdzielni wszelkich przeróbek budowlano- instalacyjnych powodujących istotne zmiany w układzie funkcjonalnym i konstrukcyjnym lokalu,
- 3) przyłączenia jakichkolwiek urządzeń elektrycznych do instalacji elektrycznej wspólnego użytku.

## **VIII. Postanowienia końcowe**

### **§ 29**

1. Spółdzielnia jest uprawniona do egzekwowania postanowień niniejszego Regulaminu przez wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych.
2. Za wyrządzone na terenach i w budynkach szkody Spółdzielnia może obciążyć osoby winne ich powstaniu kosztami usunięcia w pełnej wysokości.
3. Każdy mieszkaniec jest zobowiązany podporządkować się wszystkim zarządzeniom administracji, w szczególności podczas przeprowadzania powszechnych akcji sanitarno- porządkowych, jak: dezynfekcja, dezynsekcja, deratyzacja, oczyszczanie piwnic, strychów, itp.
4. Z dniem uchwalenia niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin uchwalony dnia 17 lipca 1986 roku.

**SEKRETARZ RN**

  
Zofia Wyczek

**PRZEWODNICZĄCY RN**

  
Stanisław Kukliński

