

REGULAMIN

użytkowania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców SM „ORUNIA” w Gdańsku.

Jednolity tekst regulaminu uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 27.10.2025r.

Regulamin opracowany został na podstawie § 14 ust.12, § 83, § 100 ust.11 Statutu Spółdzielni.

§ 1

1. Postanowienia niniejszego regulaminu obowiązują wszystkich użytkowników lokali w domach spółdzielczych - zarówno członków Spółdzielni jak i innych użytkowników niebędących członkami.
2. Użytkownicy lokali odpowiedzialni są za przestrzeganie przepisów regulaminu przez osoby wspólnie z nimi zamieszkujące lub użytkujące dany lokal.

§ 2

1. Spółdzielczy budynek mieszkalny jest majątkiem członków Spółdzielni i wymaga szczególnej opieki ze strony mieszkańców. Chronienie go przed zniszczeniem i utrzymanie w należytym porządku leży w interesie wszystkich mieszkańców i użytkowników.
2. Przyjęcie lokalu przez użytkownika następuje w formie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez użytkownika i Spółdzielnię, stwierdzającego stan techniczny przyjmowanego lokalu.

§ 3

Użytkownicy obowiązani są:

- a) utrzymywać w należytym stanie technicznym zajmowane lokale wraz z użytkowymi pomieszczeniami dodatkowymi i dbać o ich należytą konserwację,
- b) wykonywać drobne naprawy urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu w zakresie ustalonym w regulaminach wewnętrznych Spółdzielni oraz w granicach wynikających z obowiązujących przepisów,
- c) korzystać z urządzeń technicznych, instalacji i pomieszczeń pomocniczych zgodnie z ich przeznaczeniem,
- d) utrzymać w należytym stanie urządzenia i pomieszczenia przeznaczone do wspólnego użytku (pralnie, suszarnie, wózkarnie, klatki schodowe, dziedzińce, itp.).

§ 4

1. Wszelkie zmiany i przeróbki w obrębie lokalu mieszkalnego mogą być dokonane tylko za zgodą Zarządu Spółdzielni, przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego. Zgody wymagają takie zmiany jak:
przestawienie lub wyburzenie ścianki działowej, zamontowanie kuchenki elektrycznej na napięcie 380 V, zabudowa balkonów, przeróbka instalacji wod.-kan. Zabrania się jakichkolwiek przeróbek konstrukcji budynku, instalacji c.o., gazowej i wentylacji.
Wszelkie przebudowy prowadzone w lokalu mieszkalnym lub użytkowym w granicach wyznaczonych przez ściany, które wyodrębniają lokal z przestrzeni budynku i decydują o jego konfiguracji (wyburzenia ścianek działowych, zamiana funkcji pomieszczeń) wymagają stosownych zezwoleń w drodze administracyjnej (Pozwolenie na budowę lub zgłoszenie do Wydziału Architektury Urzędu Miejskiego w Gdańsku).
2. Wykonanie przez użytkownika przebudowy w obrębie lokalu mieszkalnego lub użytkowego nie powoduje zmiany powierzchni użytkowej mieszkania lub lokalu użytkowego określonej w Uchwale Zarządu Spółdzielni z 2003 roku, wraz z późniejszymi

- zmianami, w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomościach oraz służącej wyznaczeniu wielkości opłat wg zasad wskazanych w innych regulaminach .
3. Zabrania się instalowania na dachach i częściach wspólnych budynków indywidualnych instalacji radiowych, telewizyjnych, telefonicznych, fotowoltaicznych, itp.

§ 5

1. Użytkownicy mają obowiązek natychmiastowego zgłoszenia do gospodarza budynku lub Spółdzielni wszelkich awarii i uszkodzeń instalacji oraz urządzeń domowych. W przypadku awarii sieci gazowych, wodno-kanalizacyjnych, grzewczych - należy również powiadamiać pogotowie gazowe, wodociągowe, itp.
2. Użytkownik zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o pojawieniu się tzw. „grzyba domowego” lub zawilgocenia.
3. Użytkownicy obowiązani są do oszczędnego zużywania światła w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz do informowania Spółdzielni o wszelkich zaobserwowanych przejawach marnotrawstwa mienia spółdzielczego (w pomieszczeniach ogólnego użytku).
4. W okresie zimowym użytkownicy obowiązani są korzystać z urządzeń grzewczych w sposób racjonalny, uwzględniający zasady oszczędnego gospodarowania energią cieplną.
5. W części budynku przeznaczonej do wspólnego użytku Spółdzielnia ma obowiązek umożliwienia korzystania z instalacji i urządzeń technicznych, zabezpieczenia ich sprawnego działania oraz usuwania awarii, przeprowadzania konserwacji i remontów.

§ 6

Użytkownicy lokali Spółdzielni obowiązani są przestrzegać higieny, porządku i czystości w lokalach i pomieszczeniach oddanych do ich wyłącznego użytku oraz lokalach i miejscach przeznaczonych do wspólnego użytkowania. Powinni oni także dbać o estetykę zewnętrzną budynku oraz terenu przylegającego do budynku i stosować się w tym względzie do wskazówek Spółdzielni.

§ 7

1. Celem utrzymania porządku w obrębie nieruchomości, użytkownicy lokali Spółdzielni obowiązani są:
 - a) dbać o zachowanie czystości oraz porządku na balkonach, klatkach schodowych, we wspólnych korytarzach, w piwnicy, na dziedzińcu, na trawnikach oraz terenach przylegających do budynku, itp.,
 - b) po każdorazowym użyciu pomieszczeń pomocniczych (pralnie, suszarnie, itp.) doprowadzić je do porządku,
 - c) odpady komunalne wyrzucać tylko do kontenerów lub pojemników zagłębionych o odpowiedniej frakcji, znajdujących się w Miejscach Gromadzenia Odpadów ,
 - d) odpady wielkogabarytowe wyrzucać zgodnie z harmonogramem Miasta Gdańska do 24 godzin przed dniem ich odbioru przez służby miejskie z Miejsc Gromadzenia Odpadów,
 - e) drobne elektroodpady wyrzucać tylko do wyznaczonego przez Miasto Gdańsk punktu,
 - f) odpady budowlane utylizować na własny koszt przez wyspecjalizowane firmy transportowe lub osobiście własnym transportem do wyznaczonych punktów selektywnej zbiórki odpadów komunalnych (PSZOK – np. wysypisko „Szadółki”),
 - g) zużyty duży, kompletny sprzęt AGD utylizować we własnym zakresie np. zwracając do punktu sprzedaży lub też do punktu bezpłatnych usług w tym zakresie, zgodnie z Regulaminem obowiązującym w Mieście Gdańsk.

2. Ponadto użytkownicy lokali handlowo-usługowych obowiązani są utrzymywać porządek i czystość w bezpośrednim otoczeniu lokalu (chodnik, jezdnia, zaplecze). Obowiązek ten dotyczy godzin otwarcia, w tym również w niedziele i święta.
3. W przypadku uchylania się użytkowników lokali Spółdzielni od obowiązku zachowania czystości w w/w lokalach Zarząd Spółdzielni może zlecić wykonanie tych czynności na koszt użytkownika.

§ 8

1. Zabrania się:
 - a) trzepania i czyszczenia dywanów, pościeli, itp. poza miejscami do tego wyznaczonymi,
 - b) wykonywania w budynku uciążliwych prac remontowo-budowlanych wywołujących hałas w godz. od 20⁰⁰ do 8⁰⁰, oraz w niedziele i święta. W przypadku wykonywania prac dotyczących części wspólnych nieruchomości, zlecanych przez Zarząd Spółdzielni, prace mogą być prowadzone w godzinach od 7⁰⁰ do 20⁰⁰, po uprzednim poinformowaniu mieszkańców budynku poprzez wywieszenie na klatkach schodowych stosownego ogłoszenia,
 - c) dokarmiania zwierząt z mieszkań (poprzez wyrzucanie pokarmów z okien i balkonów),
 - d) dokarmiania dzikich zwierząt w miejscach do tego niewyznaczonych,
 - e) palenia tytoniu na klatkach schodowych i pomieszczeniach ogólnego użytku w budynkach mieszkalnych,
 - f) korzystania z terenów i urządzeń małej architektury w sposób niezgodny z ich przeznaczeniem bądź uciążliwy dla mieszkańców (np. gry w piłkę na trawnikach, placach zabaw, ciągach komunikacyjnych, itd, sadzenia warzyw, rozpalania ognisk oraz korzystania z grilla, składowania przedmiotów na terenach przyległych do budynku lub trawnikach, itp.),
 - g) sadzenia drzew oraz roślin ograniczających dostęp światła do lokalu,
 - h) powodowania uciążliwego hałasu zakłócającego spójność sąsiadów,
 - i) tarasowania korytarzy i innych pomieszczeń wspólnie użytkowanych, uniemożliwiając swobodne poruszanie się,
 - j) przechowywania w piwnicach jakichkolwiek przedmiotów i materiałów łatwopalnych, żrących,
 - k) użytkowania pomieszczeń ogólnego użytku oraz loggii i balkonów w sposób niezgodny z ich przeznaczeniem bądź uciążliwy dla mieszkańców klatki schodowej lub budynku (np. grillowanie).
 - l) przechowywania w pomieszczeniach pralni, suszarni i wózkarni mebli oraz sprzętu domowego (poza rowerami, wózkami i sankami, do których przechowywania są przeznaczone wózkarnie).
 - m) na terenach przylegających do budynku, trawnikach montowanie wszelkiego rodzaju budowli ograniczających dostęp do budynku oraz stwarzających zagrożenie dla mieszkańców,
 - n) instalowania urządzeń do rejestrowania dźwięku lub obrazu na częściach wspólnych nieruchomości.
2. Pranie i suszenia bielizny powinno odbywać się w miejscach do tego przeznaczonych.
3. Pomieszczeń dodatkowych (piwnic) nie należy wykorzystywać do przechowywania wartościowych przedmiotów.

§ 9

Obowiązkiem użytkowników jest zachowanie ciszy i spokoju; w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ rano obowiązuje cisza nocna.

§ 10

1. Spółdzielnia może zakazać użytkownikom utrzymywania zwierząt domowych jeżeli wpływa to ujemnie na higienę, czystość, stan techniczny budynku lub na porządek domowy.
2. W stosunku do użytkowników lokali Spółdzielni posiadających zwierzęta domowe mają zastosowanie przepisy Uchwały Rady Miasta Gdańska w sprawie obowiązków osób utrzymujących zwierzęta domowe.

W szczególności właściciele zwierząt są zobowiązani do:

- a) sprawowania opieki nad nimi w sposób wykluczający zagrożenie bezpieczeństwa lub uciążliwości dla mieszkańców,
 - b) zachowania środków ostrożności przy ich wyprowadzaniu,
 - c) niezwłocznego usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta w miejscach publicznych, w szczególności na klatkach schodowych lub innych pomieszczeniach wspólnego użytku, jak również chodnikach, ulicach i placach zabaw, a także na zieleńcach i innych miejscach publicznych.
3. Właściciel psa zobowiązany jest do wyprowadzania psa wyłącznie na smyczy.
 4. Za zanieczyszczenie lub zniszczenie klatek schodowych, zieleńców, podwórzy lub innych urządzeń ogólnych przez psy, koty, itp. odpowiada właściciel zwierząt.

§ 11

1. Użytkownicy obowiązani są do ścisłego przestrzegania przepisów w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.
2. Użytkownicy obowiązani są zachować ostrożność przy obchodzeniu się z wszelkiego rodzaju urządzeniami elektrycznymi, gazowymi, grzewczymi, itp.

§ 12

1. Użytkownicy powinni współdziałać ze Spółdzielnią we wszystkich sprawach związanych z należyтым korzystaniem i utrzymaniem lokali, budynku i urządzeń domowych.
2. W sprawach spornych, wynikłych ze wspólnego zamieszkiwania lub korzystania z pomieszczeń pomocniczych i terenów przydomowych, zainteresowani powinni zwracać się do Spółdzielni.
3. Do obowiązku użytkowników lokali należy przygotowanie lokalu umożliwiające swobodne dokonanie czynności przeglądów, konserwacji, odczytów liczników itp. Zabrania się trwałej zabudowy otworów kontrolnych (rewizyjnych) do liczników zaworów, urządzeń pomiarowych, sterowników itp. (otwór przy licznikach wody powinien mieć wymiary umożliwiające ich swobodną wymianę).

§ 13

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Osoby korzystające z lokalu powinny udostępnić Spółdzielni lokal celem przeprowadzenia obowiązkowych przeglądów okresowych wynikających z przepisów prawa budowlanego.
3. Spółdzielnia powiadamia mieszkańców o planowanych przeglądach z co najmniej 14 dniowym wyprzedzeniem wywieszając informacje na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych.

Informacja zawiera pierwszy termin przeglądu i dodatkowy termin dla osób, które nie mogą udostępnić lokalu w pierwszym terminie. Właściciele lokali, którzy nie udostępnili lokalu w tych terminach zobowiązani są własnym staraniem i na własny koszt zorganizować

przegląd oraz dostarczyć do Spółdzielni w terminie 1 miesiąca - od wyznaczonego terminu dodatkowego przeglądu - oryginał dokumentu potwierdzającego dokonanie przeglądu przez uprawnioną osobę.

4. W przypadku powstania szkody z winy Spółdzielni w lokalu lub pomieszczeniu dodatkowym, użytkownikowi przysługuje odszkodowanie do wysokości przyznanej przez ubezpieczyciela Spółdzielni w toku likwidacji szkody.

§ 14

Uwagi i skargi w sprawach związanych z pracą komórki technicznej i eksploatacji użytkownicy mogą zgłaszać do Zarządu Spółdzielni.

§ 15

1. Użytkownicy ponoszą odpowiedzialność za szkody i straty wynikłe z powodu nie przestrzegania niniejszego regulaminu.
2. W stosunku do użytkowników nie przestrzegających zasad niniejszego regulaminu mogą być stosowane sankcje wynikające ze Statutu Spółdzielni.

§ 17

1. Traci moc obowiązywania regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 14.12.2010 r.
2. Niniejszy regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniu 24.01.2022 r. i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Rada Nadzorcza
SM „ORUNIA”

Jednolity tekst Regulaminu użytkowania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców SM „ORUNIA” uchwalonego w dniu 24.01.2022 r. obejmuje Aneks Nr 1 z dnia 27.10.2025 r.

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Orunia” w Gdańsku

.....
Rada Nadzorcza