

Regulamin
porządku domowego i zgodnego współżycia mieszkańców w zasobach
Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Na podstawie § 50 ust. 1 pkt 13 statutu, Rada Nadzorcza Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwala co następuje:

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Regulamin ma na celu określenia podstawowych reguł porządku domowego i zgodnego współżycia mieszkańców oraz określenie zasad korzystania z pomieszczeń oddanych do wspólnego użytku (np. pralnie, suszarnie).

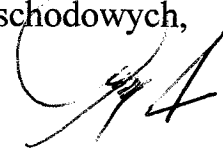
§ 2

1. Regulamin obowiązuje wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży bez względu na tytuł prawny do tych lokali, czyli członków, najemców, właścicieli oraz osób nie mających tytułu prawnego do lokalu.
2. Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny za przestrzeganie niniejszego regulaminu przez domowników, najemców, podnajemców, gości, własnych usługodawców itp.

II Zasady współżycia mieszkańców

§ 3

1. Warunkiem zgodnego współżycia użytkowników lokali jest niezakłócanie spokoju.
2. W godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ obowiązuje w budynkach cisza.
3. W niedziele i święta nie należy prowadzić robót remontowych powodujących hałas.
4. Odbiorniki telewizyjne, radiowe i inne urządzenia gospodarstwa domowego winny być użytkowane cicho, a w porze nocnej, tak by hałas nie przenikał do sąsiednich pomieszczeń.
5. Wszelkie uroczystości rodzinne organizowane w mieszkaniach winny przebiegać zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami współżycia mieszkańców. Wskazane jest wcześniejsze powiadamianie sąsiadów o planowanej uroczystości.
6. Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy przestrzegać by nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych,



strychach czy korytarzach piwnicznych. Za niewłaściwe zachowanie dzieci i za wyrządzone przez nie szkody odpowiedzialni są ich rodzice lub opiekunowie.

7. Zabrania się na klatkach schodowych, korytarzach i w piwnicach picia alkoholu, palenia papierosów oraz zakłócania spokoju i porządku.
8. Trzepanie dywanów może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godz. 8⁰⁰ – 20⁰⁰ z wyłączeniem niedziel i świąt. Nie wolno trzepać dywanów, pościeli, ubrań itp. na balkonach, loggiach, oknach oraz na klatkach schodowych.

§ 4

1. Zabronione jest wyrzucanie przez okno, z logii i balkonów jakichkolwiek przedmiotów, śmieci, niedopałków, papierów, resztek jedzenia itp. oraz umieszczanie skrzynek balkonowych poza balustradą oraz na parapetach od strony zewnętrznej.
2. Zabronione jest wykładanie na parapetach zewnętrznych oraz w sąsiedztwie budynków pożywienia dla ptactwa i zwierząt.
3. Zabronione jest prowadzenie w budynkach i lokalach hodowli ptactwa i zwierząt.
4. Zabronione jest mycie samochodów na chodnikach, trawnikach, pieszojezdniach i parkingach osiedlowych,
5. Zabronione jest wrzucanie do pojemników na śmieci komunalne gruzu i przedmiotów wielkogabarytowych (mebli, kartonów, urządzeń itp.)
6. Śmieci i odpadki należy wносить do pojemników na śmieci umieszczonych w określonych miejscach. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, użytkownik jest zobowiązany uprzątnąć zanieczyszczone miejsca.
7. Odpady użytkowe i surowce wtórne jak szkło, makulatura, tworzywa sztuczne, należy wrzucać, po uprzednim posegregowaniu do odpowiednio oznakowanych i ustawionych przez właściwe służby komunalne pojemników.
8. Składowanie śmieci wielkogabarytowych odbywa się w terminach i miejscach do tego wyznaczonych przez Spółdzielnię.

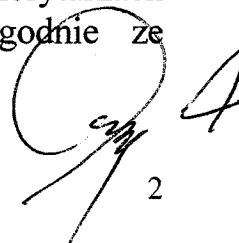
III. Budynki i ich otoczenie

§ 5

Wszyscy użytkownicy lokali obowiązani są do dbania o stan techniczny i czystość na klatkach schodowych, korytarzach piwnic, piwnicach, na strychach, w pralniach i suszarniach oraz wokół domów.

§ 6

1. Obowiązek utrzymania czystości na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, korytarzach, windach należy do Spółdzielni zgodnie ze standardami jakościowymi przyjętymi przez Spółdzielnię.



2

2. Sprzątanie odchodów pozostawionych przez psy jest obowiązkiem ich właścicieli.

§ 7

1. Z uwagi na możliwość przerw w dostawach wody, krany i baterie wodociągowe powinny być zawsze dokręcone, a otwory spustowe w wannach, umywalkach i zlewozmywakach w okresie nie użytkowania otwarte ze względu na konieczność zabezpieczenia lokalu przed zalaniem.
2. Do muszli klozetowej nie wolno wrzucać artykułów higieny osobistej, śmieci, popiołu, kości, szmat oraz innych części stałych, ponieważ powodują one zapychanie przewodów kanalizacyjnych.
3. Usunięcie skutków zalania lokali spowodowane niedokręceniem kranu, zapychaniem przewodów kanalizacyjnych czy wynikłych z innych przyczyn leżących po stronie użytkownika obciąża tego użytkownika.
4. Wskazane jest ubezpieczenie mieszkań przed skutkami zdarzeń losowych (zalanie mieszkania, włamanie itp.) i od odpowiedzialności cywilnej.

§ 8

1. W przypadku pojawienia się gryzoni i insektów w budynku należy niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię, celem dokonania przez nią odpowiednich zabiegów w pomieszczeniach wspólnego użytku.
2. Dezynsekcję, deratyzację, dezynfekcję pomieszczeń wspólnego użytku wykonuje Spółdzielnia.
3. Do wymaganej dezynsekcji mieszkań i lokali użytkowych zobowiązani są na własny koszt ich użytkownicy, którzy winni wykonać dezynsekcję użytkowanych pomieszczeń w tym samym terminie, o którym powiadamia Spółdzielnia.

§ 9

Malowanie stolarki okiennej od strony zewnętrznej oraz balustrad i wnęk balkonowych powinno odbywać się z zachowaniem kolorystyki określonej w dokumentacji projektowej.

§ 10

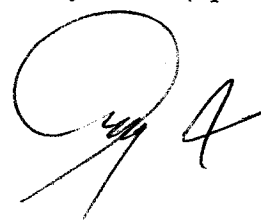
1. Zabronione jest samowolne stawianie na terenie osiedla jakichkolwiek obiektów budowlanych.
2. Reklamy i szyldy mogą być instalowane tylko po uprzednim otrzymaniu pisemnej zgody Spółdzielni.

§ 11

Inicjatywy własne mieszkańców w zakresie zmiany estetyki wokół budynków (np. nasadzeń roślin) powinny odbywać się za zgodą Spółdzielni.

IV. Pranie i suszenie bielizny

§ 12



Korzystanie z pralni dozwolone jest tylko w zakresie zgodnym z jej przeznaczeniem w kolejności uzgodnionej z administracją osiedla lub osobą dysponującą kluczami do pralni. Z pralni można korzystać w dni powszednie w godzinach od 8⁰⁰ – 22⁰⁰. Po otrzymaniu kluczy należy sprawdzić stan urządzeń pralni, a w przypadku stwierdzenia uszkodzeń, należy je zgłosić Administracji przed rozpoczęciem prania.

§ 13

1. W pralni nie wolno prac w celach zarobkowych, ani udostępniać pralni osobom nie zamieszkałym w budynku.
2. Suszyć bieliznę można w specjalnie na ten cel przeznaczonych pomieszczeniach – suszarniach. Nie wolno suszyć bielizny na balkonach, loggiach i portfenetrach powyżej poziomu górnej krawędzi balustrady.
3. W okresie letnim dopuszczalne jest suszenie bielizny na dworze w miejscach wyznaczonych.
4. Użytkowane pomieszczenia (suszarnie, pralnie) należy posprzątać, a klucze do niej przekazać niezwłocznie administracji osiedla lub osobie dysponującej kluczami.

§ 14

W pralniach wyposażonych w elektryczne taborety podgrzewające i gazowe, należy postępować zgodnie z zamieszczoną w nich instrukcją przy zachowaniu zasad bezpieczeństwa.

V. Zasady przeciwpożarowe

§ 15

Wszyscy użytkownicy lokali zobowiązani są do przestrzegania zasad bezpieczeństwa pożarowego, a w szczególności:

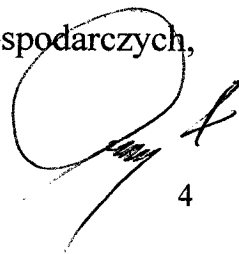
- a) utrzymywać w odpowiednim stanie technicznym instalację elektryczną i gazową,
- b) przechowywać wszelkie materiały palne w odległości nie mniejszej niż 0,60 m od urządzeń grzewczych i punktów świetlnych,
- c) zawiadomić Administrację Osiedla o najdrobniejszych przyczynach mogących spowodować pożar.

§ 16

W budynkach i na przyległych do nich terenach nie wolno dokonywać czynności, które mogą spowodować powstanie zagrożenia pożarowego lub rozprzestrzenienia się pożaru.

W szczególności zabronione jest:

- 1) przechowywanie na strychach, piwnicach, pomieszczeniach gospodarczych, balkonach, pralniach i suszarniach materiałów łatwopalnych,



- 2) zastawianie korytarzy i klatek schodowych oraz korytarzy piwnic meblami, opakowaniami, wózkami dziecięcymi, rowerami lub innymi przedmiotami utrudniającymi swobodną komunikację,
- 3) przechowywanie motocykli, skuterów, motorowerów i pojemników z paliwem w korytarzach piwnic, w piwnicach, czy na klatkach schodowych,
- 4) palenie tytoniu i używania otwartego ognia w piwnicach, korytarzach piwnic, klatkach schodowych, kabinach dźwigów, na balkonach i loggiach (w tym grillowania),
- 5) przechowywanie materiałów łatwopalnych jak rozpuszczalniki, benzyna itp. na terenie budynków i garaży w ilościach i w sposób zagrażający pożarem i wybuchem,
- 6) korzystanie z uszkodzonych instalacji oraz urządzeń elektrycznych i gazowych,
- 7) jednoczesne włączanie urządzeń elektrycznych, których łączna moc przekracza zabezpieczenia licznikowe,
- 8) pozostawianie bez dozoru włączonych do sieci elektrycznej grzejników, kuchenek, żelazek itp. oraz ustawiania ich na przedmiotach i materiałach palnych bądź w odległości mniejszej od 0,6 mb. od materiałów łatwopalnych czy 0,3 m od materiałów trudnopalnych,
- 9) zastawianie dojsć do tablic rozdzielczych, wyłączników, przełączników itp. urządzeń elektrycznych i gazomierzy,
- 10) dokonywanie przez osoby bez stosownych uprawnień wszelkiego rodzaju przeróbek i remontów instalacji i urządzeń.

§ 17

W przypadku nie usunięcia mimo wezwania przez Spółdzielnię – przedmiotów zalegających na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, przejściach strychowych itp. Spółdzielnia może usunąć te przedmioty na koszt i ryzyko ich utraty przez użytkownika. Spółdzielnia może także powiadomić o tych faktach jednostki Policji, Straży Pożarnej, Straży Miejskiej itp.

§ 18

W razie powstania pożaru należy :

- a) zachować spokój i opanowanie,
- b) zaalarmować straż pożarną – tel. 998 lub 112,
- c) zawiadomić Komisariat Policji i Administrację Osiedla,
- d) przystąpić do akcji ratowniczej stosując się do zarządzeń kierującego akcją.

VII. Zasady korzystania z budynków, lokali i wyposażenia technicznego

§ 19

Spółdzielnia zobowiązana jest do:

- 1) dbania o stan techniczny i sanitarno-porządkowy budynków, pomieszczeń wspólnego użytku (korytarzy, klatek schodowych, strychów, pralni, suszarni itp.) oraz otoczenia budynków (chodników, jezdni, terenów zielonych, piaskownic, podwórek, placów zabaw, boisk sportowych itp.),

- 2) wyposażenia budynków w sprzęt przeciwpożarowy, niezbędne oświetlenie, domofony, śmietniki, pojemniki na śmieci itp.,
- 3) zapewnienia dogodnych i bezpiecznych dojazdów do budynków (odsnieżanie i usuwanie gołoledzi)
- 4) zabezpieczenia wywozu nieczystości, dostawy ciepłej i zimnej wody, sprawnie działającej instalacji kanalizacyjnej, c.o., elektrycznej, gazowej, sprawnych wind oraz zorganizowania pogotowia technicznego do usuwania awarii i zapobiegania szkodom.
- 5) likwidowania powstających zagrożeń dla życia czy zdrowia jak np.: odpadające tynki i gzymsy, rynny, sople lodowe, śnieg itp., (z zastrzeżeniem § 26 ust. 2)
- 6) dokonywania remontów i konserwacji budynków, klatek schodowych i pomieszczeń wspólnego użytku,
- 7) dokonywanie napraw wewnątrz lokali w zakresie określonym odrębnym regulaminem.
- 8) ubezpieczenia budynków i budowli od ognia i innych zdarzeń losowych oraz od odpowiedzialności cywilnej.

§ 20

1. Lokale nie mogą być wykorzystywane do innych celów, niż zostały określone w pozwoleniu na użytkowanie.
2. Prowadzenie działalności gospodarczej w części lokalu mieszkalnego może nastąpić za pisemną zgodą Spółdzielni, o ile działalność ta nie zagraża bezpieczeństwu, nie pogarsza warunków sanitarno-higienicznych oraz nie zakłóci spokoju mieszkańców. Działalność ta może być wykonywana tylko na warunkach określonych przez Spółdzielnię.

§ 21

Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:

- 1) dbania o należyte utrzymanie zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu do indywidualnego użytku pomieszczeń (garaże, piwnice itp.) oraz dokonywania napraw urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu w zakresie ustalonym odrębnym regulaminem.
- 2) utrzymania w lokalu temperatury nie niższej niż 16°C oraz jego przewietrzania, aby nie dopuścić do zawilgocenia i zagrzybienia.
- 3) pokrycia kosztów napraw wszelkich uszkodzeń, które powstały z jego winy bądź z winy osób o których mowa w § 2 ust. 2 Regulaminu.

§ 22

1. Wszelkie zmiany funkcjonalne i przeróbki w lokalach (zmiana zabudowy pionów wodno-kanalizacyjnych, stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, osłony balkonów i loggii, montaż zadaszeń, zakładanie krat na oknach itp.) mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Spółdzielni i na koszt użytkownika oraz po uzyskaniu wymaganej zgody właściwych organów administracji państwowej lub samorządowej.

2. We wszystkich przypadkach zmian i przeróbek w lokalach, określonych przez ustawę „prawo budowlane”, wymagane jest przez posiadającego tytuł prawny do lokalu wystąpienie oraz uzyskanie zgody wydanej przez właściwy organ administracji budowlanej.
3. W przypadku dokonywania w zajmowanym lokalu, samowolnie, przeróbek zagrażających bezpieczeństwu (naruszenie konstrukcji budynku, instalacji gazowej, c.o. itp.) użytkownik na wezwanie Spółdzielni jest obowiązany doprowadzić lokal do stanu pierwotnego. W razie nie wykonania tych robót Spółdzielnia zawiadomi właściwe organy nadzoru.
4. W przypadku konieczności rozbiórki zabudowy przewodów instalacyjnych, użytkownik lokalu nie może wnosić żadnych roszczeń finansowych do Spółdzielni.

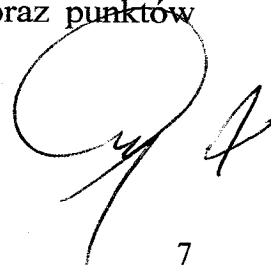
§ 23

1. Niedozwolone jest manipulowanie w tablicach rozdzielczych instalacji elektrycznej (naprawianie we własnym zakresie zabezpieczeń elektrycznych) oraz w innych instalacjach na klatkach schodowych czy piwnicach. Osoby nie przestrzegające tego zakazu powodujące awarię ponoszą koszty jej usunięcia. O stwierdzonych uszkodzeniach wyżej wymienionych urządzeń należy niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię.
2. Nie wolno blokować przycisków oświetlenia klatek schodowych.
3. Mając na względzie oszczędne zużycie energii elektrycznej należy wyłączyć wszelkie zbędne oświetlenie pomieszczeń wspólnego użytku (pralnie, suszarnie, strychy, korytarze piwniczne, korytarze kondygnacji mieszkalnych, klatki schodowe, oświetlenia wejść do budynków). Z tych samych względów zabrania się wymieniania żarówek oświetlenia pomieszczeń wspólnego użytku na żarówki o większej mocy niż te, które zostały zainstalowane przez Spółdzielnię.
4. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu w mieszkaniu należy natychmiast zamknąć zawór odcinający dopływ gazu do kuchenki gazowej, nie używać ognia otwartego i urządzeń elektrycznych, zapewnić przewiew w pomieszczeniu oraz zawiadomić Spółdzielnię lub Pogotowie Techniczne. W razie stwierdzenia ulatniania się gazu poza mieszkaniem, należy przewietrzyć pomieszczenie w którym się gaz ulatnia i powiadomić w/w służby.
5. Niedozwolone jest montowanie i używanie urządzeń wymuszających obieg powietrza w kanałach wentylacyjnych, gdy te nie są do tego przystosowane.

§ 24

W piwnicach, pomieszczeniach oddanych do indywidualnego użytku oraz na zewnątrz budynków nie wolno, bez zgody Spółdzielni, instalować dodatkowych punktów świetlnych czy innych odbiorników energii elektrycznej oraz punktów ciepłowniczych wody zimnej i ciepłej.

§ 25



1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do niezwłocznego usuwania przecieków w urządzeniach wodno-kanalizacyjnych w lokalu.
2. W razie stwierdzenia przecieku w pionach wodno-kanalizacyjnych należy bezzwłocznie powiadomić Spółdzielnię i umożliwić wymagany dostęp do instalacji.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest też do zgłaszania wszelkich awarii liczników wody zimnej i ciepłej (w tym cofanie się i zatrzymanie aparatury pomiarowej).

§ 26

1. Zabrania się pozostawiania, w okresie zimowym, otwartych okienek piwnicznych oraz okien na klatkach schodowych, w pomieszczeniach oddanych do indywidualnego i wspólnego użytku z uwagi na znaczną utratę energii cieplnej oraz możliwość zamarznięcia wody w instalacjach.
2. Użytkownicy lokali zobowiązani są do usuwania śniegu i sopli lodu z balkonów i loggii z zachowaniem odpowiednich środków ostrożności.

§ 27

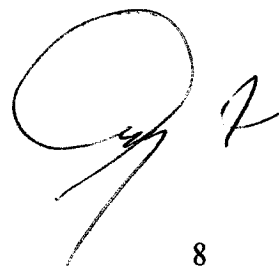
1. Samowolne zakładanie wszelkiego rodzaju anten indywidualnych (radiowych, telewizyjnych, internetowych, satelitarnych) oraz urządzeń klimatyzacyjnych na zewnątrz lokalu mieszkalnego jest niedozwolone. Instalacja urządzeń jest możliwa wyłącznie za wiedzą i zgodą Spółdzielni, po spełnieniu warunków technicznych przez nią wskazanych.
2. Za wszelkie szkody powstałe w wyniku wadliwego zainstalowania, demontażu oraz działania urządzeń, odpowiedzialność ponosi użytkownik zainstalowanego urządzenia.

§ 28

Użytkownik lokalu obowiązany jest:

- 1) zawiadomić, bez zbędnej zwłoki, Spółdzielnię lub pogotowie techniczne o wszelkich uszkodzeniach elementów budynku, pojawieniu się zagrzybienia,
- 2) umożliwić, w terminie uzgodnionym ze Spółdzielnią, wejście do lokalu pracowników Spółdzielni w celu skontrolowania stanu urządzeń technicznych, instalacji i ogólnego stanu lokalu oraz innych użytkowanych przez niego pomieszczeń. Spółdzielnia uprawniona jest do odczytów liczników i kontrolowania urządzeń instalacji we wszystkich mieszkaniach, piwnicach i użytkowanych pomieszczeniach,
- 3) udostępnić lokal, w terminie uzgodnionym ze Spółdzielnią, w celu wykonania robót mających bezpośredni związek z niszczeniem substancji sąsiednich lokali.

VIII. Zasady korzystania z dźwigów



§ 29

1. Po wejściu do kabiny należy zapoznać się z instrukcją użytkowania dźwigu.
2. Z dźwigu należy korzystać zgodnie z instrukcją.
3. Dzieci do lat 12-tu powinny jeździć dźwigiem tylko pod opieką dorosłych z uwagi na brak odpowiedzialności osobistej.
4. Zabrania się przewożenia w kabinie dźwigu przedmiotów, które wskutek wagi, kształtu i właściwości mogą niszczyć podłogę lub ściany kabiny.
5. Zabrania się wsiadania do dźwigu z psem bez smyczy i kagańca lub w sytuacji, gdy tam już znajdują się ludzie.
6. W kabinie należy zachować czystość. Jeżeli zdarzy się wypadek zanieczyszczenia kabiny, należy te zanieczyszczenia uprzątnąć.
7. W kabinie obowiązuje zakaz palenia tytoniu.
8. Nie wolno przeciążać dźwigu ponad maksymalnie dopuszczalne obciążenie.
9. O wszelkich uchybieniach w pracy dźwigu należy niezwłocznie zawiadomić Administrację, pogotowie dźwigowe lub pogotowie techniczne BSM.
10. Nie wolno blokować dźwigu ponad potrzeby.

§ 30

W razie uporczywego naruszenia niniejszego regulaminu Zarząd może stosować upomnienia lub ostrzeżenia, występować o wykluczenie ze Spółdzielni i składać wnioski do Sądu.

§ 31

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

§ 32

Traci moc regulamin w sprawie zasad używania lokali, porządku domowego i współżycia mieszkańców w BSM uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 13.06.2006r.

*Sekretarz Rady Nadzorczej
Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej*

Sekretarz Rady Nadzorczej
Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Józef Galczyński

*Przewodniczący Rady Nadzorczej
Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej*

*Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej*

mgr Wojciech Skalski