

REGULAMIN

**Porządku Domowego
w Spółdzielni Mieszkaniowej
im. J. I. Kraszewskiego
w Sopocie**

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

Podstawę prawną opracowania niniejszego Regulaminu stanowią przepisy zawarte w Statucie Spółdzielni i ustawie z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 558), przy czym kolejne określenia miejsca i czasu publikacji tekstów jednolitych w/wymienionej ustawy odbywać się będzie bez konieczności podejmowania uchwał w tej sprawie.

§ 2

Postanowienia regulaminu określają zasady służące ochronie nieruchomości i wspólnego mienia Spółdzielni i jej członków oraz zapewnieniu czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, a także stworzeniu warunków zgodnego współżycia mieszkańców.

§ 3

Użytkownik lokalu mieszkalnego (tj. członek spółdzielni, właściciel, najemca) jest odpowiedzialny za przestrzeganie postanowień niniejszego regulaminu osobiście i przez wszystkie osoby użytkujące z nim lokal, stale czy czasowo, jak również chwilowo w nim przebywające.

II. Zasoby mieszkaniowe – obowiązki Spółdzielni.

§ 4

Spółdzielnia obowiązana jest dbać:

- a) o stan techniczny budynków i urządzeń stanowiących ich trwałe wyposażenie;
- b) o porządek i czystość w pomieszczeniach wspólnego użytkowania budynków mieszkalnych takich jak: windy, klatki schodowe, suszarnie, piwnice i korytarze (w częściach które nie są odgródzone przez mieszkańców), a także w otoczeniu budynków.

§ 5

Spółdzielnia obowiązana jest ponadto:

- 1) oznaczyć budynki, lokale i pomieszczenia znajdujące się w zasobach Spółdzielni przez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich tabliczek informacyjnych i numerów porządkowych,
- 2) zapewnić mieszkańcom dogodne i bezpieczne dojście do domów szczególnie w warunkach zimowych,
- 3) zapewnić oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, numerów budynków, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku, ulic oraz terenów wokół budynków,
- 4) zapewnić wyposażenie budynków w przewidziany Prawem Budowlanym sprzęt przeciwpożarowy, utrzymywać budynki w stanie zapewniającym bezpieczeństwo przeciwpożarowe zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

III. Zasoby mieszkaniowe – obowiązki użytkowników lokali mieszkalnych.

§ 6

1. Lokal mieszkalny może być używany wyłącznie na cele określone w aktach tworzących tytuł prawny do lokalu.
2. Członek Spółdzielni lub zamieszkałe z nim inne osoby mogą prowadzić działalność gospodarczą w lokalu mieszkalnym jedynie za zgodą Zarządu Spółdzielni, która może być udzielona jedynie dla takiej działalności, która nie będzie utrudniała korzystania z innych lokali w tym samym budynku i nie będzie naruszać porządku domowego.

§ 7

Powinnością każdego użytkownika lokalu jest natychmiastowe zgłoszenie w Dziale Techniczno-Eksploatacyjnym (D.T.-E.) Spółdzielni zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu.

§ 8

1. Wszelkie przebudowy i modernizacje w lokalach – szczególnie dotyczące instalacji c.o., wodnej, elektrycznej i gazowej – oraz zmiany konstrukcyjne (stawianie lub rozbieranie ścianek działowych), mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni i przy zachowaniu przepisów Prawa Budowlanego.

Prace remontowe powinny być przeprowadzane profesjonalnie ze szczególną dbałością o nie powodowanie uszkodzeń i zachowanie czystości w częściach wspólnych oraz eliminację ingerencji w strukturę innych lokali i minimalizację zakłócania spokoju użytkownikom innych lokali.

2. Zabrania się dokonywania jakichkolwiek zmian w częściach zewnętrznych budynku oraz w częściach wspólnych, w tym dotyczących kształtu, wielkości oraz kolorystyki balkonów i okien.
Wszelkie odstępstwa od powyższej zasady, w tym montaż rolet zewnętrznych, wymagać będą pisemnych decyzji właściwych organów administracji publicznej i Zarządu Spółdzielni.
3. Montaż klimatyzatorów możliwy jest po uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni pod warunkiem lokalizacji jednostki zewnętrznej klimatyzatora na balkonie oraz nie ingerowania w elewację budynku.
4. Zabrania się dokonywania samowolnych zmian w otoczeniu budynków mieszkalnych, a szczególnie wznoszenia ogrodzeń, płotków, altanek, ławeczek oraz sadzenia drzew, krzewów bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni, a także zobowiązuje się do przestrzegania przepisów zawartych w Regulaminie zakładania i używania przydomowych ogródków kwiatowych w Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. I. Kraszewskiego w Sopocie.

§ 9

1. Zabrania się używania urządzeń elektrycznych i innych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.
2. Zakładanie anten radiowych, telewizyjnych i satelitarnych jest dozwolone tylko za zgodą Spółdzielni. Instalację mogą (po uzyskaniu zgody) wykonywać jedynie osoby do tego uprawnione. Instalowanie w/w urządzeń na dachach budynków jest zabronione.
3. Samowolne wchodzenie na dachy budynków jest zabronione.
4. Instalowanie oświetlenia elektrycznego w pomieszczeniach piwnicznych bez pisemnej zgody Spółdzielni jest zabronione.

§ 10

1. Wszelkie awarie należy zgłaszać do D.T-E Spółdzielni osobiście, telefonicznie lub pocztą elektroniczną.
W godzinach popołudniowych i nocnych dyżur pełni pogotowie lokatorskie Spółdzielni, którego zadaniem jest zabezpieczenie przed skutkami awarii, usuwanej następnie przy pełnej obsadzie konserwatorskiej w godzinach pracy Spółdzielni.

2. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu, należy natychmiast zawiadomić DTE Spółdzielni lub pogotowie lokatorskie Spółdzielni, a gdy nie jest to możliwe, Pogotowie Gazowe dostawcy gazu.

§ 11

1. Nie należy pozostawiać zapalonych świateł w korytarzach, wózkarniach, suszarniach i piwnicach po zakończeniu ich użytkowania.
2. Nie wolno blokować wyłączników oświetlenia (zapałki, patyki, drut, itp.)
3. Dla bezpieczeństwa i oszczędności ciepła należy zamykać piwnice i drzwi do korytarzy piwnicznych.
4. Zabrania się podawania kodów dostępu do drzwi wejściowych do budynku osobom postronnym. Drzwi wejściowe do budynków należy za sobą starannie zamykać.

§ 12

1. Użytkownicy mieszkań i innych lokali w zasobach Spółdzielni zobowiązani są do zapewnienia upoważnionym pracownikom Spółdzielni, a także działającym na zlecenie Spółdzielni pracownikom firm specjalistycznych, swobodnego dostępu do użytkowanych przez nich mieszkań lub innych lokali, w celu usunięcia awarii, dokonania niezbędnych napraw urządzeń technicznych i instalacji oraz dokonywania kontroli stanu technicznego tych urządzeń i instalacji – jak tego wymagają przepisy Prawa Budowlanego, a także przepisy przeciwpożarowe.
2. Dla zapewnienia realizacji powyższego obowiązku użytkownicy mieszkań i innych lokali zobowiązani są do powiadamiania D.T-E Spółdzielni o przewidywanych dłuższych nieobecnościach w lokalach i wskazania osób lokalami tymi opiekujących się (z podaniem danych personalnych opiekunów i sposobu szybkiego z nimi kontaktu).
3. Jeżeli osoba korzystająca z lokalu jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, pracownicy Spółdzielni mają prawo wejść do lokalu w celu usunięcia awarii, czy ustalenia jej źródła, w obecności funkcjonariusza Policji, a w razie takiej konieczności także przy udziale straży pożarnej.

IV. Korzystanie z dźwigów osobowych.

§ 13

Mieszkańcy domów, w których zainstalowane są dźwigi osobowe oraz inni użytkownicy dźwigów zobowiązani są przy korzystaniu z nich do zachowywania zasad bezpieczeństwa i dbałości o estetykę kabin dźwigowych wraz z ich otoczeniem, a w szczególności do przestrzegania następujących wskazań:

- 1) Nie wolno otwierać drzwi szybu dźwigów w momencie gdy kabina znajduje się na innym poziomie;
- 2) Nie należy zamykać drzwi szybu używając siły, z uwagi na niszczenie samozamykaczy i styków.
- 3) Podczas jazdy dźwigów nie wolno skakać lub huśtać kabiną.
- 4) Dzieci do lat dwunastu powinny jeździć dźwigiem tylko pod opieką osób starszych.
- 5) Nie wolno przeciążać dźwigu ponad obciążenie dopuszczalne. Zabrania się przewożenia dźwigiem mebli oraz przedmiotów, które wskutek wagi lub kształtu mogą spowodować zniszczenie podłogi i ścian kabiny.
- 6) W kabinie należy zachować czystość, nie wolno palić papierosów, nie zostawiać rozsypanych śmieci, nie zalewać podłogi.
- 7) Osoby korzystające z dźwigów osobowych powinny zapoznać się z instrukcją umieszczoną w kabinie dźwigu.
- 8) O wszystkich usterkach w działaniu dźwigu należy bezzwłocznie zawiadomić D.T-E Spółdzielni lub Pogotowie Dźwigowe.

V. Utrzymanie czystości, porządku, higieny i estetyki w budynkach oraz ich otoczeniu.

§ 14

Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnych budynków oraz w ich otoczeniu wykonują gospodarze domów. Do ich obowiązków należy w szczególności:

- 1) Codzienne sprzątanie nieczystości z części budynków przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców, takich jak:
 - klatki schodowe,
 - korytarze (w częściach, które nie są odgródzone przez mieszkańców),
 - kabiny dźwigowe
 oraz z terenów przyległych do budynków (zielenie, drogi, chodniki, dojścia, place i wiaty śmietnikowe).

- 2) Raz w tygodniu mycie klatek schodowych, kabin dźwigowych.
- 3) Raz w miesiącu sprzątanie suszarni i korytarzy piwnicznych oraz mycie drzwi pomieszczeń gospodarczych w razie potrzeby, jednak nie rzadziej niż raz w miesiącu.
- 4) Kontrolowanie i utrzymanie pojemników na śmieci w stanie umożliwiającym ich użytkowanie poprzez okresowe ich czyszczenie lub zlecenie tej usługi wyspecjalizowanej firmie.
- 5) Dwa razy w roku mycie okien, lamperii i balustrad klatki schodowej (wiosną, jesienią).
- 6) Pielęgnacja zielenców i kwietników.
- 7) W okresie zimowym w celu zapobiegania skutkom gołoledzi codzienne zgarnianie śniegu i lodu oraz posypywanie materiałami szorstkimi (piasek) chodników, dojeżdż, dróg i dojazdów, w razie potrzeby także w dni wolne od pracy.
- 8) Bieżące informowanie D.T-E o wszelkich brakach i usterkach w funkcjonowaniu obiektów i urządzeń technicznych.

§ 15

Użytkownik mieszkania obowiązany jest do dbałości o stan higieniczny zajmowanego przez siebie mieszkania oraz o czystość klatek schodowych i innych części wspólnych budynku i jego otoczenia. Podczas przeprowadzania prac remontowych w swoim lokalu należy niezwłocznie usuwać powstałe zabrudzenia. Usuwania gruzu i innych odpadów budowlanych wynoszonych z mieszkania należy dokonywać wyłącznie na miejsca do tego przeznaczone.

§ 16

1. Wszelkie uszkodzenia w budynku mieszkalnym obciążają użytkownika lokalu, jeżeli powstały z jego winy, lub osób z nim przebywających stale czy czasowo.
2. Za wszelkie szkody wyrządzone sąsiadom na skutek zaniedbań lub z winy osób zamieszkałych (np. zalanie – awaria pralki, niedomknięty zawór czerpalny, zapchanie odpływu), pełną odpowiedzialność materialną ponosi użytkownik lokalu.

§ 17

1. Wszyscy mieszkańcy powinni dbać o zachowanie czystości i porządku na zewnątrz budynku, na klatkach schodowych, w korytarzach, piwnicach i pomieszczeniach wspólnie użytkowanych, także poprzez nie gromadzenie tam przedmiotów utrudniających korzystanie z pomieszczeń wspólnych innym użytkownikom.
2. Nie wolno wyrzucać przez okna i balkony żadnych śmieci, niedopałków papierosów i innych przedmiotów, wykladać na parapety okien pożywienia dla ptactwa ze względu na brudzenie przez nie ścian domów i chodników.
3. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów, mieszkaniowiec obowiązany jest do uporządkowania zanieczyszczonych miejsc.
4. Śmieci tzw. wielkogabarytowe, które są wywożone zgodnie z harmonogramem udostępnionym każdemu użytkownikowi lokalu mieszkalnego, należy wystawiać najwcześniej w dniu poprzedzającym ich harmonogramowy wywóz lub gdy będzie istniała taka możliwość należy tego typu śmieci umieszczać w specjalnym kontenerze ustawionym w bezpośredniej bliskości budynku stanowiącego siedzibę Zarządu Spółdzielni.

§ 18

1. Trzepanie dywanów, chodników, itp. może się odbywać wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰. Nie wolno czynności trzepania i czyszczenia przeprowadzać na balkonach, klatkach schodowych i z okien.
2. Dla zabezpieczenia wypoczynku mieszkańców, zabrania się trzepania chodników i dywanów w niedzielę oraz w święta.

§ 19

1. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z umiarem, tak aby woda nie ściekała po ścianach zewnętrznych, nie niszczyła elewacji oraz nie brudziła położonych niżej okien i balkonów.
2. Instalowanie skrzynek kwiatowych na balkonach winno być dokonywane w taki sposób, by nie stwarzało to zagrożenia dla osób znajdujących się w pobliżu budynku.
3. Instalowanie skrzynek kwiatowych na parapetach okiennych poza balkonami jest zabronione.

§ 20

1. Suszenie prania na trawnikach i terenach zielonych jest zabronione.
2. W suszarniach nie wolno przechowywać i składować żadnych przedmiotów – służy ona wyłącznie do suszenia prania.
3. Zabrania się instalowania urządzeń do suszenia bielizny i odzieży na zewnątrz okien i balkonów.

VI. Bezpieczeństwo pożarowe.**§ 21**

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną i Spółdzielnię.
Fałszywe informowanie podlega karze.
2. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się nie wolno zastawiać korytarzy i przejść piwnicznych meblami, wózkami, rowerami, opakowaniami, itp.
3. W piwnicach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, wybuchowych i cuchnących.
4. Palenie wyrobów tytoniowych i używanie otwartego ognia na klatkach schodowych i w piwnicach jest zabronione.
5. Na terenie budynków i w ich otoczeniu nie wolno używać petard, rakiet i innych przedmiotów pirotechnicznych.
6. W otoczeniu budynków mieszkalnych – w tym także na terenie pobliskiego lasu zabrania się palenia śmieci i innych przedmiotów oraz rozpalania ognisk, czy używania grillów. Zabrania się również rozpalania i używania grillów na balkonach.
7. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do dbałości o pełną sprawność urządzeń elektrycznych w użytkowanych przez nich mieszkaniach, pomieszczeniach przynależnych i garażach dla zapobieżenia ewentualnych zwarcć, czy innych awarii grożących powstaniem pożaru.

VII. Podstawowe zasady współżycia społecznego mieszkańców.

Wszyscy mieszkańcy zasobów Spółdzielni zobowiązani są do kulturalnego zachowywania się w miejscu zamieszkania oraz dbałości o wzajemne poszanowanie potrzeby spokoju i odpoczynku współmieszkańców.

§ 22

1. Dzieci powinny bawić się w miejscach do tego celu przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatce schodowej i korytarzach piwnicznych. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci – jak brudzenie ścian, hałasowanie, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni i dewastację placów zabaw – odpowiedzialni są rodzice.

Koszty związane z usuwaniem dewastacji pokrywają rodzice.

2. W zasobach mieszkaniowych Spółdzielni obowiązuje cisza nocna pomiędzy godzinami 22⁰⁰, a 6⁰⁰. W tym czasie zabrania się w szczególności przeprowadzania prac remontowych, używania głośnego sprzętu gospodarstwa domowego, czy głośnego korzystania ze sprzętu radiowo-telewizyjnego.

Korzystanie z elektronarzędzi, głośnych urządzeń mechanicznych, wykonywanie głośnych prac remontowych powinno się kończyć nie później, jak o godz. 19⁰⁰ w dniach od poniedziałku do piątku, o godz. 14⁰⁰ w soboty, a w niedzielę i święta powyższe działania są zakazane.

3. Zanieczyszczenia powstałe na klatce schodowej w trakcie remontu mieszkania przez jego użytkownika muszą być każdorazowo niezwłocznie usuwane.

§ 23

1. Place zabaw przeznaczone są wyłącznie do zabawy dla dzieci.
2. Zabrania się korzystania z placów zabaw w sposób sprzeczny z ich przeznaczeniem, a w szczególności zabrania się na terenie placów zabaw:
 - wyprowadzania zwierząt domowych,
 - palenia wyrobów tytoniowych, bądź pozostawiania niedopałków papierosów,
 - spożywania napojów alkoholowych,
 - niszczenia urządzeń placów zabaw i zieleni placów i ich otoczenia,
 - niekulturalnych zachowań dzieci, młodzieży i dorosłych na terenie placów zabaw lub ich bezpośredniego sąsiedztwa.

3. Używanie pojazdów mechanicznych i rowerów w pobliżu placów zabaw wymaga zachowania szczególnej ostrożności.
4. Po godzinie 22⁰⁰ z uwagi na ciszę nocną zabrania się korzystania z placów zabaw.
5. Zasady określone w ustępach 1 – 3 muszą być bezwzględnie stosowane dla zapewnienia dzieciom bezpiecznego i zdrowego wypoczynku, a wszelkie zachowania sprzeczne z tymi zasadami powinny być zgłaszane w Spółdzielni.

§ 24

1. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych.
2. Zabrania się trzymania i karmienia zwierząt w pomieszczeniach ogólnodostępnych, jak: piwnice, suszarnie, korytarze, klatki schodowe, itp.
3. Psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcach poza obręb domu ze względu na możliwość zanieczyszczenia terenu przydomowego oraz na bezpieczeństwo innych osób.
4. Za wszystkie szkody spowodowane przez zwierzęta domowe w budynkach i ich otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych – odpowiadają materialnie ich posiadacze.
5. Osoby posiadające zwierzęta domowe obowiązane są do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez posiadane przez nich zwierzęta.
6. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców, osoby posiadające zwierzęta domowe obowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej zwierząt.
7. O każdym przypadku choroby zakaźnej zwierząt domowych należy niezwłocznie zawiadomić właściwą Stację Sanitarno-Epidemiologiczną i Spółdzielnię.
8. W zasobach mieszkaniowych Spółdzielni zabrania się hodowli zwierząt użytkowych oraz zwierząt egzotycznych mogących stanowić zagrożenie dla ludzi lub zwierząt.

§ 25

1. Parkowanie motocykli i samochodów jest dopuszczalne w sposób zgodny z przepisami Prawa o Ruchu Drogowym oraz z Regulaminem korzystania z dróg wewnętrznych oraz miejsc postojowych będących w zasobach Spółdzielni.
Uruchamianie silników w celach kontrolnych lub naprawczych w godzinach porannych, wieczornych i nocnych jest zabronione.
2. Zabrania się przechowywania na klatkach schodowych oraz w korytarzach piwnic motocykli, skuterów, motorowerów, hulajnóg i rowerów, w tym elektrycznych.
3. Zabrania się jeżdżenia wszelkimi pojazdami mechanicznymi, hulajnogami i rowerami po chodnikach, ciągach dla pieszych, terenach zielonych i skarpach.

VIII. Postanowienia końcowe.**§ 26**

Wszelkie reklamy, szyldy, bilbordy i tablice informacyjne na terenie zasobów Spółdzielni mogą być instalowane lub w inny sposób umieszczane na tym terenie wyłącznie po uzyskaniu zgody Zarządu Spółdzielni oraz stosownych organów administracji miejskiej.

§ 27

Spółdzielnia zobowiązana jest do informowania mieszkańców o bieżących wydarzeniach np. terminach usunięcia awarii, przeglądów budynków, itp. W tym celu na każdej klatce schodowej budynku znajduje się tablica informacyjna. Niedopuszczalne jest przyklejanie ogłoszeń i informacji do ścian i drzwi wejściowych budynku oraz windy.

§ 28

W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu – Zarząd Spółdzielni może stosować upomnienia.
W szczególnych przypadkach w razie uporczywego i złośliwego przekraczania postanowień niniejszego Regulaminu w sposób określony ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia może zastosować sankcje przewidziane w tej ustawie.

Regulamin niniejszy uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. I. Kraszewskiego w Sopocie Uchwała Nr 24 / 2003 z dnia 02.10.2003 r.

Zmiany do Regulaminu wprowadzone uchwałami Rady Nadzorczej:

- **Nr 3 / 2005 z dnia 25.10.2005 r.;**
- **Nr 26 / 2009 z dnia 20.05.2009 r.;**
- **Nr 20 / 2018 z dnia 18.09.2018 r.;**
- **Nr 1 / 2025 z dnia 23.09.2025 r.**