

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

§ 1

Przestrzeganie postanowień regulaminu jest obowiązkiem organów Spółdzielni oraz jej członków i mieszkańców.

§ 2

Członkowie Spółdzielni, którzy posiadają tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego lub użytkowego w Spółdzielni, korzystają z tego lokalu na zasadach określonych przepisami ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2018 r., poz. 1285, ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 438, 1463. 1681), postanowieniami statutu Spółdzielni oraz niniejszego regulaminu.

§ 3

1. Spółdzielnia zobowiązana jest wobec mieszkańców do:
 - 1) zapewnienia należytego stanu technicznego budynku, jego wyposażenia, a także utrzymania porządku i czystości wewnątrz ogólnie dostępnych części budynków oraz przylegających do budynków terenów,
 - 2) wyposażenia odpowiednich pomieszczeń w zbiorniki do składowania odpadów, sprzęt sanitarny i przeciwpożarowy,
 - 3) zapewnienia oświetlenia budynków, korytarzy piwnicznych i pomieszczeń ogólnego użytku oraz terenów osiedla,
 - 4) zapewnienia mieszkańcom bezpiecznych dojazdów do budynków (*chodników, schodów itp.*),
 - 5) wyznaczenia miejsca do parkowania samochodów zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - 6) oznakowania zgodnie z obowiązującymi przypisami budynków i ulic,
 - 7) przeprowadzania okresowych przeglądów klatek schodowych, korytarzy, piwnic pod względem przestrzegania stosownych przepisów bhp i ppoż.,
 - 8) zapewnienia drożności dróg ewakuacyjnych,
 - 9) oznakowania administracyjnych rozdzielni elektrycznych,
 - 10) oznakowania zaworów odcinających pionów wodne.
2. Spółdzielnia umieszcza w widocznym miejscu na klatkach schodowych każdego budynku gablotę z odpowiednimi informacjami, w tym:
 - 1) adres i numer telefonu administracji i dyżurującego w godz. 15⁰⁰-7⁰⁰ oraz w dniach wolnych od pracy Pogotowia Technicznego, nr telefonu osoby konserwującej domofony i instalację gazową
 - 2) adres i godziny pracy administracji i Zarządu Spółdzielni,
 - 3) informację o telefonach alarmowych :
 - 112 - Numer alarmowy Centrum Powiadamiania Ratunkowego,
 - 999 - Pogotowie Ratunkowe
 - 998 - Państwowa Straż Pożarna

997 – Policja, numer telefonu dzielnicowego
994 - Pogotowie wodno-kanalizacyjne
993 - Pogotowie ciepłownicze
992 - Pogotowie gazowe
991 - Pogotowie energetyczne
986 - Straż Miejska
tel. alarmowy firmy obsługującej windy
bieżące informacje i ogłoszenia.

§ 4

W wypadku działań mieszkańców lub innych osób znajdujących się na terenie Spółdzielni zagrażających bezpieczeństwu życia lub zdrowia ludzi albo mienia na tym terenie, członkowie organów i przedstawiciele Spółdzielni oraz każdy członek Spółdzielni ma prawo i obowiązek zwracać uwagę na niewłaściwe zachowanie się tych osób i zażądać zaprzestania tych działań.

§ 5

Uwagi o zdarzeniach zagrażających bezpieczeństwu życia lub zdrowia ludzi albo mienia znajdującego się na terenie Spółdzielni należy zgłaszać odpowiednim służbom.

§ 6

Obowiązkiem mieszkańców jest:

- 1) udzielanie sobie wzajemnej pomocy i nie zakłócanie spokoju sąsiadom,
- 2) utrzymanie porządku i czystości na klatkach schodowych, piwnicach, pomieszczeniach wspólnego użytku mieszkańców, garażach oraz terenach przyległych do budynków,
- 3) utrzymanie w czystości drzwi wejściowych do lokalu od strony klatki schodowej (*korytarza*) i usuwanie zanieczyszczeń gromadzących się na i pod wycieraczkami przy drzwiach do lokali.
- 4) Bieżące usuwanie zanieczyszczeń klatki schodowej powodowanych remontem własnego lokalu.
- 5) Utrzymanie porządku i czystości na przynależnych balkonach, a w szczególności bieżące usuwanie zanieczyszczeń powodowanych przez ptaki. Zapobieganie bytowaniu gołębi miejskich na balkonach.
- 6) W celu ograniczenia strat ciepła, niezwłoczna wymiana uszkodzonego okna lub szyby w lokalu.

§ 7

1. Na terenie SB-M „WIELKOBLOKOWA” odpady komunalne są zbierane i odbierane w sposób selektywny zgodnie z zasadami uchwalonymi przez Radę Miejską dotyczącymi utrzymania czystości i porządku obowiązującymi na terenie miasta Białegostoku.
2. Zakazane jest :
 - 1) wyrzucanie przez okna i balkony jakichkolwiek przedmiotów,

§ 8

1. Naprawę i przeróbkę instalacji elektrycznej znajdującej się poza lokalami mogą przeprowadzać jedynie pracownicy Spółdzielni, a w lokalach osoby posiadające uprawnienia do wykonywania tych czynności na zlecenie użytkownika lokalu.
2. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawór dopływu gazu przy kuchence lub kurka przy gazomierzu, po czym niezwłocznie zawiadomić o nieszczelności instalacji gazowej pogotowie gazowe i administrację, a poza godzinami pracy – Pogotowie Techniczne. Naprawy, przeróbki instalacji gazowej mogą być przeprowadzone na zlecenie użytkownika lokalu przez osoby mające stosowne uprawnienia.
3. O poważniejszych uszkodzeniach zauważonych w budynku, na terenie osiedla lub o wadliwym funkcjonowaniu instalacji (*przecieki wody, przepalanie się żarówek, uszkodzenie przycisków na klatkach schodowych itp.*) użytkownicy lokali powinni niezwłocznie poinformować administrację właściwego osiedla.
4. O wszystkich zauważonych nieprawidłowościach dotyczących budynków i terenów należy powiadomić administrację Spółdzielni.
5. Zażalenia na działalność administracji należy wносить do Zarządu Spółdzielni.

§ 9

Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się w miejscach na ten cel wyznaczonych w dni powszednie, w godzinach od 7⁰⁰ do 22⁰⁰. Zakazuje się trzepania dywanów i wycieraczek z okien, balkonów, na klatkach schodowych, w pralniach, suszarniach i piwnicach.

§ 10

1. Parkowanie samochodów na terenach wewnątrzosiedlowych poza obszarem jezdni jest dozwolone jedynie w miejscach do tego wyznaczonych i oznakowanych przez administrację Spółdzielni zgodnie z przepisami o ruchu drogowym.
2. Zabrania się dokonywania hałaśliwych napraw samochodów i motocykli, malowania karoserii, a także mycia pojazdów poza miejscami do tego wyznaczonymi zgodnie z przepisami o ochronie środowiska.
3. Użytkownicy pojazdów obowiązani są do przestrzegania znaków drogowych określających ruch wewnątrz osiedla.
4. Zabrania się poruszania pojazdami mechanicznymi po chodnikach.

§ 11

1. Korzystanie przez mieszkańców budynków z pralni i suszarni odbywa się zgodnie z zasadami ustalonymi przez administrację Spółdzielni (*osiedla*) lub DKM .
2. Po zakończeniu używania pralni i suszarni pomieszczenia te należy posprzątać.
3. Z pralni i suszarni nie wolno korzystać w celach zarobkowych.
4. Nad korzystaniem z pomieszczeń wspólnego użytku kontrolę sprawuje pracownik administracji Spółdzielni.

- 2) wrzucanie do zsypów frakcji innych niż odpady komunalne zmieszane. (resztki żywności pochodzenia zwierzęcego, artykuły higieniczne (pieluchy, wkładki, zużyte ręczniki i chusteczki), zużytą/zniszczoną odzież, żaroodporne szkło, ceramikę, opakowania z zawartością),
- 3) wrzucanie do pojemników na zmieszane odpady komunalne szkła opakowaniowego, metali i tworzyw sztucznych, papieru, odpadów zielonych, mebli i innych odpadów wielkogabarytowych,
- 4) przechowywanie na strychach budynków, w piwnicach i na balkonach (*loggiach*) materiałów łatwopalnych,
- 5) przechowywanie na balkonach i loggiach przedmiotów oszpecających wygląd budynku,
- 6) suszenie bielizny poza barierką balkonu,
- 7) używanie otwartego ognia w piwnicach, na strychach, klatkach schodowych i w kabinach dźwigowych,
- 8) palenie tytoniu oraz spożywanie napojów alkoholowych na klatkach schodowych, w wiatrołapach, w piwnicach, kabinach dźwigowych oraz pomieszczeniach wspólnego użytku i na balkonach,
- 9) umieszczanie skrzynek kwiatowych na balkonach od strony zewnętrznej,
- 10) instalowanie anten radiowych i telewizyjnych na dachach bez zgody Spółdzielni,
- 11) wchodzenie na dach budynku,
- 12) używanie grilla na balkonach,
- 13) dokonywanie zmian konstrukcyjnych i funkcjonalnych w mieszkaniu, stawianie lub burzenie ścian, przebudowa balkonów i tarasów oraz zakładanie krat zewnętrznych na balkonach i oknach bez uzyskania odpowiedniego zezwolenia administracji architektoniczno budowlanej lub nadzoru budowlanego,
- 14) montowanie zabudów balkonów i loggii bez uzgodnienia z działem technicznym Spółdzielni,
- 15) wprowadzanie do urządzeń kanalizacyjnych odpadów stałych, które mogą powodować zmniejszenie przepustowości przewodów kanalizacyjnych, a w szczególności resztek kleju i zapraw, żwiru, piasku, popiołu, szkła, gruzu budowlanego, tekstyliów, włókien, odpadów płynnych niemieszających się z wodą, a w szczególności sztucznych żywic, lakierów, mas bitumicznych, smół i ich emulsji, mieszanin cementowych.

3. Mieszkaniec zobowiązany jest :

- 1) śmieci i odpadki wynosić do miejsc do tego przeznaczonych,
- 2) w wypadku rozsypania bądź rozlania czegokolwiek miejsce zabrudzone niezwłocznie posprzątać,
- 3) zbędne przedmioty o dużych wymiarach (*stare meble, sprzęt gospodarstwa domowego, RTV itp.*) składać w wyznaczonych do tego miejscach ,
- 4) podlewać kwiaty na balkonach w taki sposób, aby nie uległa zalaniu elewacja budynku, jak też okna i balkony niższych kondygnacji.

§ 12

1. W piwnicach i komórkach oraz garażach będących częścią budynków mieszkalnych zabrania się przechowywania:
 - 1) rzeczy stanowiących pożywkę gryzoniom,
 - 2) przedmiotów gnijących i rozkładających się.
 - 3) paliw płynnych (*benzyna, olej napędowy i opałowy, naftę itp.*)
2. Zabrania się zastawiania korytarzy piwnicznych oraz klatek schodowych wszelkimi przedmiotami typu; meble, deski, rowery, sanki, sprzęt AGD, opakowania itp.
3. Zabrania się używania, mogących wydzielać zapach farb i lakierów.
4. Opuszczający piwnicę powinien zgasić światło i zamknąć dokładnie drzwi.

§ 13

1. Mieszkańcy i osoby przebywające w lokalu obowiązani są do zachowania się na terenie osiedla i budynków w sposób nie zakłócający spokoju innym mieszkańcom.
2. Rodzice są obowiązani zwracać uwagę na kulturalne zachowanie się dzieci. Za szkody wyrządzone przez dzieci wszelką odpowiedzialność ponoszą rodzice.
3. Osoby planujące wykonywanie głośnych prac remontowych są obowiązane poinformować o terminie i czasie tych robót mieszkańców mogących odczuwać uciążliwość.
4. W godz. 22⁰⁰ - 6⁰⁰ mieszkańców osiedla obowiązuje zachowanie ciszy nocnej a zwłaszcza :
 - 1) wyciszenie odbiorników radiowych i telewizyjnych,
 - 2) zaniechanie głośnej gry na instrumentach, głośnego śpiewania, głośnych rozmów, korzystania z innych głośnych urządzeń,
 - 3) zakaz wykonywania prac remontowych zakłócających spójność innym mieszkańcom poza godzinami 7 – 17 (*kucie, wiercenie, itp.*)
5. W dni świąteczne obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośnych prac przez całą dobę.

§ 14

1. Mieszkańcy posiadający w lokalach zwierzęta powinni im zapewnić odpowiednią opiekę, przestrzegać wymogów sanitarno - porządkowych oraz usuwać zanieczyszczenia spowodowane przez nie na klatkach schodowych lub w innych miejscach służących do wspólnego użytku mieszkańców, jak również naprawiać szkody wyrządzone przez zwierzęta w zieleni osiedla i części wspólnej budynku .
2. Zabrania się czesania psów na klatkach schodowych.
3. Hodowla zwierząt użytkowych w mieszkaniach, piwnicach oraz na terenie osiedli jest zabroniona.
4. Niedozwolone jest karmienie ptaków i zwierząt na balkonach, parapetach okiennych oraz w piwnicach i na trawnikach.

§ 15

1. Jeżeli użytkownik i osoby z nim zamieszkałe wykraczają w sposób rażący lub uprzejmy przeciwko zasadom używania lokali i porządku domowego, swoim zachowa-

niem wywołują uzasadnienie zgorszenie u innych mieszkańców lub utrudniają im korzystanie z lokali, Spółdzielnia przysługuje w stosunku do tych osób prawo zastosowania sankcji przewidzianych w odrębnych przepisach. Ponadto Spółdzielnia ma prawo żądania odszkodowania za wyrządzone szkody w mieniu wspólnym oraz zwrotu kosztów dodatkowych prac porządkowych spowodowanych nieprzestrzeganiem niniejszego regulaminu.

§ 16

1. Korzystanie przez mieszkańców budynków z ogródków przyblokowych, usytuowanych na częściach wspólnych nieruchomości odbywa się zgodnie z zasadami ustalonymi przez administrację Spółdzielni .
2. Teren ogródka przydomowego nie stanowi wyłącznej własności użytkownika, niezależnie od posiadanych praw do lokalu.
3. Użytkownik winien korzystać z ogródka nie zakłócając ciszy i spokoju innym mieszkańcom.
4. Użytkownik ogródka zobowiązany jest utrzymać porządek, estetykę, regularnie kosić trawę, pielić, przycinać rośliny, a także utrzymywać w należyтым stanie zbudowane przez siebie ogrodzenie . Ogrodzenie nie może stanowić zagrożenia bezpieczeństwa dla ludzi i zwierząt.
5. W celu usunięcia awarii, pracownicy Spółdzielni mają prawo wejść do ogródka bez powiadamiania użytkownika.
6. Za szkody w ogródku wynikłe na skutek usuwania awarii Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności.
7. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody w ogródkach powstałe w wyniku kradzieży i innych zdarzeń losowych (np. silnych opadów atmosferycznych, wiatrów, nawałnic itp.)
8. W przypadku planowanych prac remontowych Administracja Spółdzielni powiadamia użytkownika lub użytkowników ogródka o terminie wejścia do ogródka z 7-dniowym wyprzedzeniem.
9. Na terenie ogródka zakazane jest :
 - a) budowa stałych ogrodzeń na podbudowie betonowej,
 - b) budowa ogrodzeń o wysokości przekraczającej 1 m
 - c) ustawianie bez uzgodnienia z Administracją lub DKM pergol, altan i daszków.
 - d) hodowla zwierząt.
 - e) ruch oraz parkowanie pojazdów mechanicznych.
 - f) rozpalanie ognisk oraz korzystanie z grilla.
 - g) przechowywanie i składowanie materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących środków chemicznych, materiałów wybuchowych, gazu w butlach itp.
 - h) prowadzenie jakiegokolwiek instalacji pod lub nad ziemią bez zgody Administracji Spółdzielni.
 - i) składowanie niepotrzebnych przedmiotów.
 - j) prowadzenie kompostowni w jakiegokolwiek formie.
 - k) sadzenie drzew wymagających zezwolenia na ich wycinkę
 - l) utrzymywanie drzew i krzewów ograniczających dostęp światła słonecznego do sąsiednich lokali mieszkalnych.

§ 17

W sprawach nieobjętych regulaminem mają zastosowanie przepisy uchwały Rady Miejskiej w sprawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Białystok, Kodeksu Wykroczeń i Kodeksu Cywilnego.

§ 18

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia i jest dostępny na stronie internetowej oraz w biurach administracji.
2. Traci moc Regulamin Porządku Domowego zatwierdzony Uchwałą Nr 14/2020 z dnia 25 sierpnia 2020 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „WIELKOBLOKOWA”.

Sekretarz Rady Nadzorczej

.....
Jerzy Romańczuk

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

.....
Irena Wysocka