

R E G U L A M I N
korzystania z lokali mieszkalnych i użytkowych
oraz zachowania porządku domowego w budynkach i ich otoczeniu
na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski” w Białymstoku.

I. Postanowienia ogólne

1. Ilekroć w niniejszym Regulaminie użyte zostanie określenie:
 - **Mieszkaniec** to należy przez nie rozumieć właściciela, najemcę lub podnajemcę lokalu mieszkalnego lub użytkowego, zarówno będącego członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski”, jak i niebędącego członkiem Spółdzielni oraz członka jego rodziny i inną osobę korzystającą z upoważnienia właściciela, z mieszkania lub lokalu użytkowego na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski”;
 - **Właściciel** to należy rozumieć osobę posiadającą tytuł prawny do mieszkania lub lokalu użytkowego;
 - **Spółdzielnia** to należy rozumieć Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski”;
 - **Regulamin** to należy rozumieć „Regulamin używania lokali mieszkalnych i użytkowych oraz zachowania porządku domowego w budynkach i ich otoczeniu na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski” w Białymstoku;
2. Przestrzeganie regulaminu obowiązuje wszystkich Mieszkańców.
Właściciel lokalu ponosi odpowiedzialność za zachowanie osób faktycznie korzystających z lokalu.
3. Właściciel lokalu zobowiązany jest powiadomić Spółdzielnię o wszelkich istotnych zmianach dotyczących lokalu, a w szczególności o:
 - zmianie ilości osób zamieszkujących lub uprawnionych do korzystania z lokalu,
 - zmianie właściciela lokalu.

II. Obowiązki Mieszkańców

§ 1.

1. Mieszkańcy są zobowiązani dbać o budynek i jego otoczenie oraz chronić je przed dewastacją.
2. W przypadku awarii lub zdarzeń zagrażających bezpieczeństwu technicznemu użytkowania budynków lub ich otoczenia, należy zgłosić je niezwłocznie służbom technicznym Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski”, a w razie potrzeby zawiadomić również odpowiednie służby, takie jak: straż pożarna, pogotowie gazowe, itp. Aktualne telefony dyżurnych konserwatorów oraz służb ratowniczych podane są do wiadomości na stronie internetowej oraz na tablicach ogłoszeń (zał. nr 1).
3. W przypadkach koniecznych Właściciel albo inna osoba korzystająca z lokalu obowiązani są zezwolić na wstęp do lokalu służbom technicznym Spółdzielni lub upoważnionym osobom przez Spółdzielnię, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu, odczytu wskaźników wodomierzy lub usunięcia awarii.
4. Mieszkaniec jest zobowiązany do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie Spółdzielni z powodu okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność.
5. Mieszkaniec jest zobowiązany do utrzymania swojego lokalu oraz innych pomieszczeń (piwnic, bokówek) w należytym stanie technicznym i sanitarnym.
6. Lokale powinny być użytkowane w celu zgodnym z ich przeznaczeniem.
7. Wszelkie przebudowy, zmiany układu funkcjonalnego mieszkania (wstawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowy balkonów, itp.) przebudowy instalacji gazowych, elektrycznych, centralnego ogrzewania, wodociągowych i kanalizacyjnych, klimatyzacyjnych i telekomunikacyjnych powinny być uzgadniane w formie pisemnej ze Spółdzielnią, która określa warunki ich wykonania.
8. Nie wolno zabudowywać części wspólnej nieruchomości (np. części korytarza, klatki schodowej, ogródka przyblokowego) lub wykonywać innych prac budowlanych na częściach wspólnych, bez zgody Spółdzielni. W przypadku wyrażenia przez Spółdzielnię zgody na zabudowę lub inne prace budowlane, zainteresowany zobowiązany jest do uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia planowanych robót budowlanych we właściwym urzędzie, jeżeli przepisy obowiązującego prawa tego wymagają.
9. W przypadku samowolnej zabudowy części wspólnej pobiera się opłaty za zajętą powierzchnię do momentu zlikwidowania samowoli budowlanej.

III. Zasady współżycia Mieszkańców

§ 2.

1. Każdy z Mieszkańców winien zachowywać się w sposób nieuciążliwy dla sąsiadów oraz w miarę możliwości służyć wzajemną życzliwą radą i pomocą.
2. W celu poszanowania spokoju sąsiadów, zabrania się zbyt głośnego nastawiania aparatów radiowych, telewizyjnych i innych urządzeń akustycznych.
3. Mieszkańcy zobowiązani są przestrzegać ciszy nocnej od 22:00 do 6:00.
4. W godzinach ciszy nie wolno:
 - nastawiać głośno odbiorników radiowych i telewizyjnych i innych urządzeń akustycznych,
 - używać sprzętu mechanicznego (pralek, odkurzaczy, itp.),
 - wykonywać remontów i prac domowych powodujących hałas, napraw urządzeń stanowiących wyposażenie lokali, chyba że jest to niezbędne w celu usunięcia awarii, która zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia albo może spowodować znaczne szkody materialne,
 - zachowywać się głośno w mieszkaniach i na klatkach schodowych.
5. Naprawy i remonty wywołujące hałasy powinny być przeprowadzane w dni powszednie w godz. 7:00 - 19:00.
6. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach do tego celu wyznaczonych, na zewnątrz budynku w dni powszednie w godz. 7:00 - 19:00.

§ 3.

Zabrania się spożywania alkoholu, palenia papierosów na klatkach schodowych, w wiatrołapach, na korytarzach, w piwnicach oraz w kabinach dźwigów.

§ 4.

Nie wolno rozpalać ognisk, ani grilli na terenie ogródków przyblokowych. Nie wolno rozpalać grilli na balkonach.

§ 5.

1. Dzieci powinny bawić się w miejscach do tego przeznaczonych, tj. na placach zabaw, boiskach sportowych.
2. Za niewłaściwe zachowanie dzieci jak: hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń i zieleni oraz wchodzenie na dachy budynków odpowiedzialni są rodzice lub prawni opiekunowie dzieci.
3. Wszyscy Mieszkańcy winni zwracać uwagę na zachowanie się dzieci i nie dopuszczać do dewastacji przez nie zieleni i mienia spółdzielczego.
4. Dzieci do lat 7 mogą korzystać z urządzeń na placu zabaw pod nadzorem opiekunów.
5. Dzieci do lat 12 mogą korzystać z wind tylko pod nadzorem opiekunów.

IV. Zasady utrzymania zwierząt

§ 6.

1. W celu utrzymania odpowiedniego poziomu sanitarnego i porządkowego, zabrania się trzymania w pomieszczeniach mieszkalnych niebezpiecznych zwierząt. Szczególnie niewskazane jest trzymanie psów ras uważanych powszechnie za agresywne i niebezpieczne.
2. Poza mieszkaniem psy należy utrzymywać na smyczy i w kagańcu, nie dopuszczać do atakowania przez nie ludzi, innych zwierząt i niszczenia zieleni.
3. Zabrania się wprowadzania psów do pomieszczeń biurowych, obiektów użyteczności publicznej oraz do piaskownic i na place zabaw.
4. Posiadacz psa zobowiązany jest do niezwłocznego uprzątnięcia zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzę.
5. Za wszelkie szkody wyrządzone przez zwierzęta domowe odpowiadają ich właściciele.
6. Posiadanie psa podlega opodatkowaniu, jeżeli uchwała Rady Miasta Białegostoku tak stanowi. Stawkę podatku określa Rada Miasta Białegostoku. Spółdzielnia prowadzi ewidencję właścicieli psów opłacających podatek, pobiera opłaty podatku i wydaje numerki identyfikacyjne w imieniu Urzędu Miasta Białegostoku.
7. Opiekunowie bezpańskich kotów żyjących w piwnicach budynków powinni współdziałać ze Spółdzielnią w sprawie ograniczenia w sposób humanitarny ich populacji, tak by ich ilość nie naruszała norm sanitarnych i norm współżycia społecznego. Zabrania się karmienia kotów na klatkach schodowych, przy wiatrołapach, przy okienkach, na trawnikach i w piwnicach.

V. Zasady utrzymania pojazdów mechanicznych

§ 7.

1. W bezpośredniej bliskości budynków mieszkalnych nie wolno uruchamiać w celach kontrolnych i naprawczych silników spalinowych (samochodów, motocykli, itp.).
2. Parkowanie pojazdów samochodowych i motocyklowych jest dozwolone jedynie w miejscach na ten cel przeznaczonych. Zabrania się parkowania samochodów nad przykryciami studzienek kanalizacyjnych, zaworów wodociągowych i gazowych, na ciągach dla pieszych, albo w sposób mogący utrudnić poruszanie się pojazdom specjalnym oraz tyłem do budynków.
3. Zabrania się przetrzymywania pojazdów trwale nieużytkowanych, a w szczególności wraków samochodowych na terenie wewnątrzosiedlowym.
4. Mycie samochodów na terenie osiedla jest zabronione.
5. Nie należy przechowywać na klatkach schodowych, ani w piwnicach motocykli, skuterów i motorowerów, ze względu na zabrudzenia smarami pomieszczeń wspólnych oraz bezpieczeństwo poż.
6. Użytkownicy dróg na terenie wewnątrzosiedlowym zobowiązani są do przestrzegania znaków ruchu drogowego na terenie osiedla i dostosowania do prędkości 20 km/godz.
7. Miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych wytycza się i oznakowuje na zasadzie ogólnie obowiązujących przepisów o ruchu drogowym. O ilości tych miejsc decyduje Spółdzielnia. Spółdzielnia może na wniosek osób z poważną niepełnosprawnością narządów ruchu wyznaczyć specjalnie oznakowane miejsca postojowe. Warunkiem uzyskania zgody Spółdzielni jest okazanie decyzji o stopniu niepełnosprawności i oświadczenie wnioskodawcy o korzystaniu z pojazdu samochodowego osobiście.

VI. Suszenie bielizny

§ 8.

1. Z suszarni może korzystać każdy Mieszkaniec budynku w ustalonej kolejności.
2. Opiekę nad suszarnią sprawuje osoba wybrana przez Mieszkańców i uzgodniona ze Spółdzielnią.
3. Utrzymanie w czystości suszarni należy do korzystających z tych pomieszczeń, a osoba przechowująca klucze sprawuje nad tym kontrolę.
4. Zabronione jest korzystanie z suszarni w celach zarobkowych i niezgodnych z przeznaczeniem.
5. W suszarniach nie należy pozostawiać ociekających wodą rzeczy, aby nie spowodować zalania niższych kondygnacji.
6. *Dopuszcza się karmienie kotów w miejscu uzgodnionym ze Spółdzielnią.*

VII. Przepisy w zakresie bezpieczeństwa pożarowego

§ 9.

1. W piwnicach i bokówkach nie wolno instalować urządzeń pobierających energię elektryczną (zamrażarki, lodówki, elektronarzędzi itp.). Zabrania się kategoriycznie, przechowywania motocykli i motorowerów ze zbiornikami wypełnionymi paliwem, materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących, wydzielających opary i gazy oraz makulatury w piwnicach i bokówkach.
2. W suszarniach, bez zgody Spółdzielni, zabrania się przechowywania przedmiotów niestanowiących ich wyposażenia.
3. Nie jest dopuszczalne gromadzenie i przechowywanie w miejscach wspólnego użytkowania żadnych przedmiotów, nieczystości (również worków ze śmieciami pod drzwiami mieszkań).
4. Ciągów komunikacyjnych (korytarzy, schodów i klatek schodowych) nie wolno zastawiać żadnymi przedmiotami.
5. W przypadku powstania pożaru wskutek nieprzestrzegania przepisów przeciwpożarowych całkowitą odpowiedzialność ponosi winny powstania pożaru.
6. Zabrania się naprawy bezpieczników elektrycznych topikowych poprzez zastępowanie wkładki topikowej jakimkolwiek elementem zastępczym.

VIII. Przepisy w zakresie estetyki budynku i osiedla

§ 10.

1. Wszyscy Mieszkańcy Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski” powinni dbać o czystość klatek schodowych, korytarzy, wind, piwnic i terenu osiedla. Za czystość i higienę zajmowanych mieszkań odpowiadają właściciele mieszkań. W przypadku pojawienia się w lokalach insektów (karaluchy, prusaki, itp.), bądź gryzoni, właściciele zobowiązani są do przeprowadzenia dezynsekcji i deratyzacji.

2. Zabrania się wyrzucania przez okna i z balkonów jakichkolwiek odpadów i nieczystości oraz wykładania resztek pożywienia, w szczególności dla ptactwa i bezdomnych zwierząt.
3. Nie należy wyrzucać do sanitariatów śmieci, kości, szmat, itp., pod rygorem obciążenia osób winnych kosztami usunięcia szkód i kosztami udrożnienia kanalizacji.
4. Odpady komunalne należy segregować i odpowiednio umieszczać w oznakowanych pojemnikach służących do selektywnej zbiórki odpadów.
5. Do usuwania gruzu i odpadów z remontu mieszkania należy podstawić na własny koszt specjalny pojemnik. W razie wrzucenia gruzu do pojemników ustawionych w komorach zsypowych na odpady komunalne, sprawcy zostaną obciążeni kosztami jego utylizacji.
6. Nie wolno wystawiać usuwanych z mieszkań mebli, sprzętów, okien na klatki schodowe, przed budynki i do komór zsypowych, lecz do podstawionych na własny koszt pojemników lub do pojemnika na odpady wielkogabarytowe ustawionego na osiedlu. Mieszkańcy nieprzestrzegający tej zasady zostaną obciążeni kosztami utylizacji wymienionych przedmiotów.

§ 11.

Skrzynki balkonowe powinny być zamocowane po wewnętrznej stronie balustrady. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach zewnętrznych okien, powinno się odbywać w sposób niepowodujący zanieczyszczeń lub uszkodzeń mienia osób trzecich.

§ 12.

1. Drzwi wejściowe do budynku, wejść piwnicznych i komór zsypowych winny być zamykane w celu zachowania porządku i bezpieczeństwa.
2. Nie należy otwierać domofonem drzwi do klatek schodowych osobom nieuprawnionym.

§ 13.

1. Reklamy i szyldy na ścianach domów i na terenie osiedla mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zgody Spółdzielni i wniesieniu stosownej opłaty.
2. Rozwieszanie reklam w przeszklonych tablicach ogłoszeń wewnątrz budynku jest niedozwolone bez zgody Spółdzielni.

IX. Przepisy końcowe

§ 14.

1. Mieszkańcy ponoszą pełną odpowiedzialność za szkody i straty wynikłe z nieprzestrzegania przez nich postanowień niniejszego Regulaminu
2. W przypadkach naruszania przez Mieszkańców postanowień niniejszego Regulaminu, Spółdzielnia może podejmować czynności prawem przewidziane (np. żądanie orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, sprzedaży lokalu lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego).
3. Mieszkańcy poszkodowani przez innych Mieszkańców wskutek nieprzestrzegania postanowień Regulaminu, mogą dochodzić swoich roszczeń w sposób przewidziany prawem.
4. Przypadki naruszania miru domowego i porządku publicznego Mieszkańców winien zgłaszać niezwłocznie organom ścigania.
5. Uporczywe naruszanie postanowień niniejszego Regulaminu przez najemców lokali użytkowych i mieszkalnych może skutkować rozwiązaniem umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 15.

Podstawą prawną niniejszego Regulaminu jest Ustawa z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188 poz 1848 z późn. zmianami), Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 roku Nr 119, poz. 1116 z późn. zmianami), Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski” w Białymstoku.

§ 16.

Regulamin został przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 18 z dnia 29 maja 2018 roku i z tym dniem przestaje obowiązywać „Regulamin korzystania z lokali mieszkalnych i użytkowych oraz zachowania porządku domowego w budynkach i ich otoczeniu na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski” w Białymstoku” przyjęty uchwałą nr 13 Rady Nadzorczej z dnia 25 października 2012 r.

Zmianę w § 6 wprowadzono uchwałą nr 21 z dnia 25.09.2018 r.