

REGULAMIN

PORZĄDKU DOMOWEGO I OSIEDLOWEGO
ORAZ ZASADY UŻYTKOWANIA LOKALI I ZAMIESZKIWANIA
W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE”
W GDAŃSKU

Tekst ujednolicony

GDAŃSK - 2007

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Południe" Gdansk

SPIS TREŚCI

I. Podstawa prawna	3
II. Postanowienia ogólne	
1. Prawa członków, osób lub właścicieli niebędących członkami Spółdzielni	4
2. Obowiązki członków, osób lub właścicieli niebędących członkami Spółdzielni	5
3. Uprawnienia Spółdzielni	6
4. Obowiązki Spółdzielni	6
III. Zasady użytkowania lokali i zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni	
1. Przejęcie lokalu do użytkowania.....	7
2. Zgłaszanie i usuwanie wad i usterek w okresie gwarancji i rękojmi budynku.....	8
3. Rozliczanie ze Spółdzielnią kosztów budowy lokalu	9
4. Administracja	9
IV. Eksploatacja lokali	
1. Zasady wnoszenia opłat eksploatacyjnych.....	12
2. Roczne i pięcioletnie przeglądy okresowe	12
3. Rozliczanie kosztów zimnej i ciepłej wody użytkowej oraz zużycia ciepła (c.o.)	12
4. Naprawy i remonty lokali.....	12
5. Warunki techniczne stolarki okiennej i jej wymiany	13
6. Zasady użytkowania części wspólnych budynków	15
7. Estetyka budynków i osiedla.....	16
V. Przepisy porządkowe	
1. Zachowanie czystości i porządku w budynkach i na terenie osiedla	17
2. Bezpieczeństwo ruchu drogowego.....	19
3. Bezpieczeństwo pożarowe.....	20
4. Trzymanie i hodowla zwierząt	20
VI. Postanowienia końcowe	
1. Postępowanie skargowe	21
2. Postanowienia prawne	22

I. PODSTAWA PRAWNA

§ 1

„Regulamin porządku domowego i osiedlowego oraz zasady użytkowania lokali i zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej POŁUDNIE w Gdańsku” zawierają prawa i obowiązki członków Spółdzielni i mieszkańców osiedla oraz obowiązki i uprawnienia Spółdzielni w stosunku do członków Spółdzielni i mieszkańców w zakresie eksploatacji zasobów mieszkaniowych oraz przepisy porządkowe obowiązujące na terenie budynków i terenach w obrębie osiedla. Regulamin oraz zasady opracowane zostały na podstawie:

- Ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze, tekst jednolity Dz. U. z 2003 roku nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami,
- Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, tekst jednolity Dz. U. z 2003 roku nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami,
- Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej POŁUDNIE w Gdańsku, tekst jednolity z dnia 31 lipca 2006 roku,
- Regulaminu przyjmowania w poczet członków i ustanawiania praw do lokali,
- Regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali, rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
- Regulaminu korzystania przez członków Spółdzielni z garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowym lokalu garażowym, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
- Regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- Regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo –usługowe,
- Regulaminu rozliczenia kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody użytkowej,
- Regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej,
- Ustawy weterynaryjnej,
- Ustawy o ochronie przeciwpożarowej,
- Ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej,
- Prawa o ruchu drogowym,
- Kodeksu karnego,
- Kodeksu postępowania karnego,
- Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego,
- Kodeksu wykroczeń,
- Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia,
- uchwał porządkowych Rady Miasta Gdańska.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

1. Regulamin porządku domowego i osiedlowego oraz zasady użytkowania lokali i zamieszkiwania w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej POŁUDNIE w Gdańsku mają na celu:
 - 1/ ochronę praw członków Spółdzielni, osób lub właścicieli niebędących członkami oraz określenie obowiązków członków, osób lub właścicieli niebędących członkiem wobec Spółdzielni,
 - 2/ określenie obowiązków mieszkańców osiedla w zakresie użytkowania i eksploatacji posiadanych lokali oraz części wspólnych budynków, a także określenie zasad zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni i korzystania z osiedlowej infrastruktury technicznej i społecznej,
 - 3/ ochronę mienia Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku, stanowiącego dobro wspólne jej członków,
 - 4/ określenie obowiązków i uprawnień Spółdzielni wobec członków Spółdzielni oraz mieszkańców osiedla w zakresie zarządzania prawami i majątkiem Spółdzielni,
 - 5/ zapewnienie czystości i porządku w budynkach i ich otoczeniu,
 - 6/ dążenie do zapewnienia mieszkańcom osiedla bezpieczeństwa zamieszkiwania, a innym osobom bezpieczeństwa pobytu na terenie osiedla,
 - 7/ tworzenie warunków do zgodnej koegzystencji mieszkańców osiedla,
 - 8/ kształtowanie dobrosąsiedzkich stosunków z przyległymi spółdzielniami mieszkaniowymi i wspólnotami mieszkańców.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
 - a) członku Spółdzielni – należy przez to rozumieć osobę posiadającą spółdzielcze prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu i jednocześnie zgodnie z postanowieniami art. 16 ustawy – Prawo spółdzielcze, złożyła deklarację i została przyjęta przez Zarząd Spółdzielni w poczet członków,
 - b) osobie niebędącej członkiem Spółdzielni – należy przez to rozumieć osobę posiadającą własnościowe prawo do lokalu, która nie złożyła deklaracji o przystąpienie w poczet członków Spółdzielni,
 - c) właścicieli niebędącym członkiem Spółdzielni – należy przez to rozumieć osobę posiadającą prawo odrębnej własności lokalu, która nie złożyła deklaracji o przystąpienie w poczet członków Spółdzielni,
 - d) użytkownika lokalu bądź mieszkańcu – należy przez to rozumieć osobę posiadającą spółdzielcze prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub umowę najmu lokalu ze Spółdzielnią niezależnie, czy jest członkiem Spółdzielni czy też nie.

1. Prawa członków, osób lub właścicieli niebędących członkami Spółdzielni

§ 3

1. Członek Spółdzielni ma prawo do:
 1. czynnego i biernego prawa wyborczego do organów przedstawicielskich Spółdzielni oraz do Rady Nadzorczej Spółdzielni,
 2. udziału w majątku wspólnym członków Spółdzielni proporcjonalnie do ilości posiadanych udziałów w Spółdzielni,
 3. ponadto członek, osoba lub właściciel niebędący członkiem ma prawo do:

- 1) swobodnego dysponowania prawem do posiadanego lokalu, w tym nieograniczonego czasowo prawa do przekształcenia własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności,
 - 2) użytkowania własnego lokalu i dysponowania nim na warunkach określonych w statucie i regulaminach Spółdzielni,
 - 3) dostępu do części wspólnych budynku, w którym członek, osoba lub właściciel niebędący członkiem posiada lokal oraz swobodnego korzystania z nich,
 - 4) pierwszeństwa korzystania ze spółdzielczych obiektów sportowo-rekreacyjnych i kulturalnych,
 - 5) korzystania z terenów zielonych i zabawowych znajdujących się w obrębie osiedla,
 - 6) brania udziału w otwartych imprezach sportowo – rekreacyjnych i kulturalnych organizowanych przez Spółdzielnię,
 - 7) **skreślony**
 - 8) ubiegania się o wynajęcie dodatkowego pomieszczenia piwnicznego w budynku, w którym znajduje się lokal, do którego posiada tytuł prawny, jeżeli zezwalają na to warunki techniczne. Korzystanie z tego prawa jest odpłatne,
 - 9) zamieszkiwania w czystości, porządku i spokoju,
 - 10) pierwszeństwa w korzystaniu ze spółdzielczych płatnych miejsc postojowych.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i prawo odrębnej własności lokalu są prawami równymi w zakresie praw i obowiązków członków Spółdzielni wobec Spółdzielni i jej członków.

2. Obowiązki członków, osób lub właścicieli niebędących członkami Spółdzielni

§ 4

1. Członek, osoba lub właściciel niebędący członkiem obowiązany jest do użytkowania przejętego lokalu zgodnie z umową o budowę lokalu zawartą ze Spółdzielnią lub z warunkami umowy najmu lokalu.
2. Członkowie Spółdzielni oraz wszystkie osoby zamieszkałe na terenie osiedla zobowiązane są do dbałości o mienie Spółdzielni stanowiące dobro wspólne jej członków oraz stosownej reakcji na stwierdzone lub zauważone naruszenia obowiązujących przepisów porządkowych, akty wandalizmu lub niewłaściwe zachowania innych osób.
3. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka, osobę lub właściciela niebędących członkiem Spółdzielni, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą funkcji lokalu bądź jego części, a tym samym miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni. W takim przypadku osoby te obowiązane są do uzyskania pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
4. Prowadzenie w lokalu mieszkalnym działalności gospodarczej wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.
5. Członek, osoba lub właściciel niebędący członkiem posiadający w zasobach Spółdzielni lokal mieszkalny, lokal usługowy, garaż indywidualny lub miejsce postojowe w wielostanowiskowym lokalu garażowym odpowiedzialny jest za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal i w nim przebywające.
6. Członek, osoba lub właściciel niebędący członkiem Spółdzielni w celu ustalenia wymiaru opłaty eksploatacyjnej zobowiązany jest do zgłoszenia w Administracji wszystkich osób, które będą zamieszkiwać w lokalu oraz do niezwłocznego powiadomienia o wszelkich zmianach w tym zakresie.
7. Użytkownik indywidualnego boksów garażowych zobowiązany jest do odśnieżania we własnym zakresie wjazdu do garażu w sposób nie utrudniający przejścia i przejazdu oraz do zapewnienia w tym miejscu bezpieczeństwa innym osobom.

8. Najemca lub podnajemca lokalu zobowiązany jest do przestrzegania niniejszego regulaminu oraz ponosi pełną, indywidualną odpowiedzialność za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal lub w nim przebywające.
9. W przypadku naruszenia regulaminu członkowie Spółdzielni i mieszkańcy mają obowiązek przeciwdziałać tym naruszeniom w celu minimalizacji negatywnych skutków naruszeń oraz w celu ochrony dobra innych osób lub Spółdzielni.

3. Uprawnienia Spółdzielni

§ 5

Zarząd oraz Walne Zgromadzenie i Rada Nadzorcza Spółdzielni posiadają prawne i statutowe uprawnienia do określania praw i obowiązków członków Spółdzielni i mieszkańców osiedla oraz ustanawiania zasad użytkowania lokali i zamieszkiwania w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni.

4. Obowiązki Spółdzielni

§ 6

1. Wszystkie budynki mieszkalne, usługowe i budowle oraz osiedlowa infrastruktura techniczna i społeczna są własnością członków Spółdzielni i dlatego w ich interesie muszą być utrzymywane w należyтым stanie techniczno-użytkowym i otoczone staraniem wszystkich wyspecjalizowanych komórek organizacyjnych Spółdzielni i Zarządu.
2. Zarząd Spółdzielni, na wniosek członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu, ma obowiązek przeprowadzić niezwłocznie wszystkie czynności związane z zawarciem aktu notarialnego w celu wyodrębnienia własności.
3. W przypadku naruszenia przepisów regulaminu pracownicy Spółdzielni, w celu minimalizacji negatywnych skutków naruszeń i ochrony dóbr innych osób i Spółdzielni, mają obowiązek przeciwdziałać tym naruszeniom oraz powiadomienia Zarządu Spółdzielni o zdarzeniu.
4. Zarząd Spółdzielni w przypadku stwierdzenia aktu wandalizmu, dewastacji, kradzieży mienia lub przestępstwa przeciwko osobie lub mieniu ma obowiązek zawiadomienia o zdarzeniu Policji lub Straży Miejskiej i domagania się ścigania sprawców wykroczeń lub przestępstw.

§ 7

Do obowiązków Spółdzielni należy:

1. dokonywanie odbiorów technicznych budynków i egzekwowanie od wykonawcy budynku usunięcia wad i usterek ujawnionych w okresie gwarancji i rękojmi,
2. protokolarne przekazanie lokalu użytkownikowi lub notarialnie upoważnionej przez niego osobie,
3. protokolarne przekazanie spółdzielczego lokalu użytkowego najemcy, na podstawie zawartej umowy najmu,
4. protokolarne przyjęcie lokalu przez Spółdzielnię w przypadku zwolnienia lokalu na rzecz Spółdzielni lub wygaśnięcia umowy najmu lokalu od Spółdzielni,
5. **skreślony.**

§ 8

1. Po okresie gwarancji i rękojmi Spółdzielnia w ramach posiadanych środków finansowych na wyodrębnionym dla każdego obiektu budowlanego funduszu remontowym lub posiadanych środków eksploatacyjnych zobowiązana jest do napraw lub wymiany wewnątrz lokalu następujących elementów:
 1. instalacji centralnego ogrzewania, z wyłączeniem grzejników, podzielników kosztów oraz ciepłomierzy zamontowanych również poza lokalami służących do indywidualnego rozliczania lokali,
 2. instalacji elektrycznej – do zabezpieczenia przewidzianego projektem podstawowym z wyłączeniem instalacji wewnątrz lokalu oraz gniazd wtykowych, przełączników i kuchni elektrycznych,
 3. instalacji wodno-kanalizacyjnej – naprawy i wymiany pionów i poziomów z wyłączeniem podejść wodociągowych i kanalizacyjnych do urządzeń zamontowanych w lokalu. Granicą podziału napraw jest trójnik kanalizacyjny oraz zawór odcinający wodę do mieszkania.
 4. instalacji gazowej do zaworu odcinającego - z wyłączeniem kuchenek gazowych i złączy elastycznych z zaworem odcinającym przy tym złączu,
 5. instalacji domofonowej - z wyłączeniem unifonów,
 6. **skreślony**
 7. ścian postawionych zgodnie z projektem lub na podstawie uzgodnień ze Spółdzielnią, sufitów i warstw izolacji ścian zewnętrznych,
 8. uszkodzonej izolacji balkonów,
 9. kanałów instalacji wentylacyjnej - na podstawie opinii kominiarskiej - z wyłączeniem uszkodzeń i przeróbek dokonanych przez użytkowników lokalu.
2. Za wady ukryte elementów budowlanych i wyposażenia ujawnione po okresie gwarancji i rękojmi Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności.
3. Spółdzielnia zobowiązana jest do usunięcia zniszczeń powstałych na skutek nie wykonania napraw w terminie stosownym do zagrożenia lub pokrycia straty z polisy ubezpieczeniowej Spółdzielni.
4. Po wykonanych pracach naprawczych lub remontowych Spółdzielnia zobowiązana jest do przywrócenia naprawianego elementu i otoczenia do stanu zgodnego z projektem wykonawczym lub pokrycia straty z polisy ubezpieczeniowej Spółdzielni.

III. ZASADY UŻYTKOWANIA LOKALI I ZAMIESZKIWANIA W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI

1. Przejęcie lokalu do użytkowania

§ 9

1. Przejęcie od Spółdzielni lokalu do użytkowania odbywa się na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, podpisanego przez właściciela lokalu lub przez notarialnie upoważnioną przez niego osobę oraz przez uprawnionego przedstawiciela Spółdzielni.
2. W dniu przekazania lokalu dokonywany jest odczyt początkowy wskazań podzielników lub ciepłomierzy, liczników zużycia zimnej i ciepłej wody użytkowej, liczników energii elektrycznej i gazu.
3. W dniu przekazania lokalu osobie uprawnionej przekazuje się za pokwitowaniem klucze do klatki schodowej, piwnicy, skrzynki na listy, szachtów licznikowych z wyłączeniem tych z zamontowanymi ciepłomierzami. Przekazanie osobie uprawnionej klucza do szafki licznikowej z ciepłomierzem lokalu

może nastąpić zgodnie z zasadami określonymi w „Regulaminie rozliczania kosztów ciepła, zimnej wody dostarczonych do budynków i odprowadzania ścieków oraz zasad rozliczeń z użytkownikami w Spółdzielni Mieszkaniowej »Południe« w Gdańsku”.

4. W protokole zdawczo-odbiorczym spisuje się usterki gwarancyjne dotyczące przejmowanego lokalu oraz uszkodzenia mechaniczne wyposażenia lokalu z określeniem terminu ich usunięcia przez wykonawcę budynku. Jeżeli zgłoszone wady i usterki nie uniemożliwiają eksploatacji lokalu przyjmujący nie może uzależnić odbioru lokalu od ich usunięcia.
5. Prawo naprawienia lub wymiany elementu wyposażenia na inny, na koszt wykonawcy budynku, użytkownik lokalu zachowuje pod warunkiem zgłoszenia usterek w ciągu 2 dni roboczych od dnia protokolarnego przekazania lokalu i dotyczy ono następujących usterek elementów wyposażenia:
 - 1/ uszkodzeń mechanicznych i wad fabrycznych grzejników, urządzeń sanitarnych, kuchenek gazowych i elektrycznych,
 - 2/ uszkodzeń mechanicznych i wad fabrycznych (w tym zarysowań szyb) okien, drzwi aluminiowych, zabudów balkonów,
 - 3/ uszkodzeń osprzętu elektrycznego, tj. gniazd wtykowych, przełączników i opraw oświetleniowych.
 Po tym terminie, naprawę lub wymianę uszkodzonych elementów wyposażenia właściciel lokalu wykonuje we własnym zakresie i na swój koszt.

§ 10

1. Użytkownik zwalniający lokal do dyspozycji Spółdzielni zobowiązany jest do renowacji lokalu w zakresie:
 1. malowania emulsyjnego na biało ścian i sufitów,
 2. malowania farbą akrylową stolarki okiennej i drzwiowej oraz farbą olejną grzejników i rur rozprowadzających wodę,
 3. uzupełnienia oszklenia okien i drzwi, zamków, kluczy, uzbrojenia instalacji elektrycznej, telefonicznej, domofonowej, opraw oświetleniowych,
 4. cyklinowania parkietów, jeżeli były położone,
 5. posprzątania lokalu.

§ 11

1. Spółdzielnia jest uprawniona do kontroli wykonania robót budowlanych i instalacyjnych zrealizowanych przez mieszkańca pod względem ich zgodności z Prawem Budowlanym, warunkami technicznymi i obowiązującymi normami.
2. Zabrania się stosowania do robót wykończeniowych przeprowadzanych w lokalach materiałów nie posiadających aktualnych aprobat technicznych i świadectw dopuszczeń materiału do stosowania w budownictwie.

2. Zgłaszanie i usuwanie wad i usterek w okresie gwarancji i rękojmi budynku

§ 12

1. Lokal objęty jest 36 miesięcznym okresem gwarancji udzielonej Spółdzielni przez Generalnego Wykonawcę budynku oraz 36 miesięcznym okresem udzielonej rękojmi.
2. W okresie gwarancji Spółdzielnia przeprowadza dwa komisyjne przeglądy gwarancyjne lokalu, pierwszy po upływie 12 miesięcy od protokolarnego odbioru budynku od wykonawcy do użytkowania, drugi po upływie 24 miesięcy. Trzeci przegląd dotyczy części wspólnych budynku oraz lokali pisemnie

zgłoszonych przez użytkowników przeprowadza się przed końcem trzyletniego okresu gwarancji i rękojmi.

3. O terminach przeglądów gwarancyjnych użytkownicy lokali powiadamiani są ogłoszeniem na klatce schodowej oraz na stronie internetowej Spółdzielni. W przypadku podania przez osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu adresu korespondencyjnego stosuje się odpowiednio postanowienia paragrafu 45 ustęp 3 regulaminu.
4. Usterki zauważone w trakcie zamieszkiwania należy zgłosić komisji podczas przeglądów gwarancyjnych.
5. Usterki wymagające natychmiastowej interwencji i działania Spółdzielni należy zgłaszać niezwłocznie.
6. Usterki w okresie gwarancji budynku wykonawca zobowiązany jest usunąć w ciągu trzech miesięcy od ich zgłoszenia. Mieszkaniec ma obowiązek udostępnić lokal wykonawcy w celu usunięcia zgłoszonej usterki.
7. Użytkownik lokalu potwierdza podpisem w protokole wykonanie czynności usunięcia usterki.
8. Użytkownik zobowiązany jest zgłosić do Spółdzielni wady dotyczące lokalu i części wspólnych przed końcem trzyletniego okresu gwarancji.
9. Okresy gwarancji udzielone Spółdzielni przez Generalnego Wykonawcę budynków Spółdzielnia podaje do wiadomości użytkownikom w pisemnej informacji zasiedleniowej lokalu.

§ 13

1. Dodatkowe uzbrojenie stolarki okiennej i drzwiowej w metalowe taśmy uszczelniające, zatrzaski, blokady antywłamaniowe itp. przez użytkownika lokalu w okresie gwarancji i rękojmi powoduje utratę gwarancji i niemożność dochodzenia roszczeń z tytułu gwarancji fabrycznych na poszczególne elementy wyposażenia budynku, udzielane wykonawcy budynku przez producentów wyposażenia.
2. Uszkodzenie substancji lokalu lub jego wyposażenia na skutek indywidualnych przeróbek wykonanych bez zgody Zarządu Spółdzielni powoduje utratę gwarancji i rękojmi i nie stanowi podstawy do zgłoszenia usterki do naprawy w ramach gwarancji lub rękojmi.

3. Rozliczanie ze Spółdzielnią kosztów budowy lokalu

§ 14

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów budowy lokali określa „Regulamin ustalania wkładów budowlanych i mieszkaniowych oraz rozliczania kosztów budowy w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku”.

§ 15

Wolnorynkowy obrót lokalami osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności i rozliczenia finansowe z tego tytułu pomiędzy stronami umowy odbywają się bez udziału Spółdzielni, w związku z czym wszelkie konsekwencje wynikające z aktu notarialnego ponoszą sprzedający i kupujący.

4. Administracja

§ 16

1. Pion Administracji Spółdzielni zobowiązany jest do zapewnienia mieszkańcom osiedla należytego poziomu porządku i czystości w budynkach i na terenach należących do Spółdzielni oraz należytego stanu technicznego wszystkich budynków i budowli oraz osiedlowej infrastruktury technicznej i społecznej.

2. W pionie Administracji wyodrębnione zostały:

A. Dział Eksploatacji, do którego należy:

1. nadzór nad eksploatacją zasobów i osiedlowej infrastruktury technicznej i społecznej,
2. utrzymanie właściwego porządku i czystości w budynkach i na terenach osiedla, a w okresie zimowym usuwanie śniegu i gołoledzi na ciągach komunikacyjnych,
3. zapewnienie dostarczania do budynków i lokali ciepła oraz zimnej i ciepłej wody użytkowej oraz rozliczanie kosztów z tym związanych,
4. bieżąca konserwacja placów zabaw, altan śmietnikowych, terenów sportowych,
5. zapewnienie właściwego stanu sanitarnego budynków i terenów Spółdzielni,
6. tworzenie warunków dla bezpieczeństwa i porządku publicznego na terenie osiedla,
7. planowanie i organizacja imprez kulturalnych i sportowo-rekreacyjnych na terenie osiedla i spółdzielczych obiektów sportowych,
8. planowanie remontów instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej i elektrycznej oraz nadzór nad tymi remontami.

B. Dział Techniczny, do którego należy:

1. usuwanie usterek i wad budowlanych w okresie gwarancji i rękojmi,
2. przeprowadzanie gwarancyjnych przeglądów budynków i mieszkań,
3. planowanie remontów budynków, dróg, chodników oraz nadzór nad tymi remontami,
4. organizacja okresowych kontroli stanu technicznego: instalacji gazowej, elektrycznej, piorunochronowej, przewodów kominowych w obiektach budowlanych,
5. organizacja i przeprowadzenie okresowych kontroli stanu technicznego budynków i ich otoczenia, placów zabaw oraz instalacji narażonych i na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
6. prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych,
7. zagospodarowanie i pielęgnacja terenów zielonych.

§ 17

1. W ramach zadań Dział Eksploatacyjny ma w szczególności obowiązek:

1. systematycznego i właściwego sprzątnięcia klatek schodowych, wiatrolapów, korytarzy piwnicznych, suszarni, wózkarni i terenów wokół budynków oraz altan śmietnikowych,
2. utrzymywania, właściwego stanu technicznego dróg osiedlowych oraz sieci infrastruktury technicznej należącej do Spółdzielni,
3. ograniczania uciążliwości zimowych warunków atmosferycznych poprzez odśnieżanie w pierwszej kolejności dojść do klatek schodowych, następnie głównych ciągów komunikacyjnych osiedla, zjazdów do wielostanowiskowych garaży oraz usuwania gołoledzi,
4. przeprowadzania dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji w pomieszczeniach wspólnego użytkowania oraz altanach śmietnikowych,
5. zapewnienia właściwych pojemników i kontenerów przeznaczonych do gromadzenia w nich bytowych nieczystości stałych - śmieci, odpadków kompostowych, opakowań szklanych, tworzyw sztucznych, makulatury oraz innych odpadów,
6. zapewnienia systematycznego wywozu bytowych nieczystości stałych, w terminach zapewniających utrzymanie właściwego stanu sanitarnego altan śmietnikowych i terenu osiedla,
7. zapewnienia systematycznego wywozu przedmiotów nietypowych jak mebli, elementów wyposażenia mieszkań, sprzętów AGD, choinek i innych wystawianych przez mieszkańców do altan śmietnikowych,

8. zorganizowania zbiórki i wywozu przez służby miejskie wyposażone w specjalistyczne pojazdy, odpadów niebezpiecznych zawierających rtęć: termometry, lampy rtęciowe, świetlówki; środki ochrony roślin i ich opakowania; rozpuszczalniki, środki do wywabiania plam i inne odczynniki chemiczne; resztki farb i lakierów oraz opakowania po nich; smary, środki do konserwacji drewna i metali; sprzęt elektroniczny; baterie elektryczne, opakowania ciśnieniowe,
9. zapewnienia montażu i utrzymanie skrzynek na listy,
10. zapewnienia właściwego oznakowania ulic, miejsc postoju beczkowozów dostarczających wodę w czasie awarii wodociągów, budynków, lokali i pomieszczeń wspólnych oraz sprzętu przeciwpożarowego, zabezpieczenie niebezpiecznych urządzeń i miejsc poprzez umieszczenie właściwych numerów, tabliczek, napisów informacyjnych, hologramów, znaków i innych stosownych oznakowań,
11. zapewnienia właściwego oświetlenia budynków, klatek schodowych, wiatrolapów, korytarzy piwnicznych, pomieszczeń wspólnych oraz ciągów komunikacyjnych, placów zabaw, boisk sportowych i innych miejsc publicznych,
12. zapewnienia sprzętu przeciwpożarowego i oznakowania zgodnie z przepisami pożarowymi,
13. zawieszenia gablot i tablic ogłoszeniowych w celu umieszczania w nich informacji, instrukcji, wyciągów z regulaminów, zawiadomień i komunikatów niezbędnych mieszkańcom do orientowania się w bieżących sprawach Spółdzielni lub budynku.

§ 18

1. **(skreślony)**
2. Możliwość korzystania z płatnych miejsc postojowych odbywa się po złożeniu przez użytkownika lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni pisemnej zgody na obciążenie w opłatach eksploatacyjnych kwotą określoną przez Zarząd Spółdzielni i wpłaceniu kaucji za pilota do bramy wjazdowej.
3. Za korzystanie z obiektów sportowych Spółdzielnia lub dzierżawca obiektu może pobierać stosowne opłaty.
4. Na terenie obiektów sportowych, terenach rekreacyjnych i strzeżonych parkingach obowiązują odrębne regulaminy użytkowania, zachowania się, przestrzegania zasad bezpieczeństwa i wnoszenia opłat, wprowadzone przez Spółdzielnię lub dzierżawcę obiektu.

§ 19

(skreślony)

§ 20

(skreślony)

§ 21

Monitorowanie terenu osiedla za pomocą środków technicznych przez funkcjonariuszy Straży Miejskiej bądź pracowników wyspecjalizowanego podmiotu gospodarczego wynajętego przez Spółdzielnię, nie może naruszać prawa mieszkańców i osób przebywających na terenie osiedla do prywatności i nie ogranicza ich swobód obywatelskich.

IV. EKSPLOATACJA LOKALI

1. Zasady wnoszenia opłat eksploatacyjnych

§ 22

1. Wnoszenie wszelkich opłat eksploatacyjnych i należności na rzecz Spółdzielni, systematycznie, terminowo i w wymaganej wysokości jest statutowym i regulaminowym obowiązkiem każdego mieszkańca lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni, wnikającym z zasady powszechności, obowiązku i równości.
2. Szczegółowe zasady postępowania w sprawie wnoszenia opłat eksploatacyjnych reguluje „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku”.

2. Roczne i pięcioletnie przeglądy okresowe

§ 23

1. Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić zajmowany lokal do przeprowadzenia okresowych kontroli stanu technicznego instalacji wentylacyjnej, gazowej i elektrycznej oraz innych elementów budynku zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane i przepisami wydanymi na jego podstawie.
2. O terminach okresowych kontroli stanu technicznego instalacji Spółdzielnia powiadamia właścicieli lokali ogłoszeniem na klatce schodowej oraz na stronie internetowej. W przypadku podania przez osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu adresu korespondencyjnego stosuje się odpowiednio postanowienia paragrafu 45 ustęp 3 regulaminu.

3. Rozliczanie kosztów zimnej i ciepłej wody użytkowej oraz zużycia ciepła (c.o.)

§ 24

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów ciepła dostarczonego do lokali a także ciepłej i zimnej wody użytkowej określa „Regulamin rozliczenia kosztów ciepła dostarczonego do budynków oraz zasad dokonywania rozliczeń z użytkownikami za centralne ogrzewania i podgrzanie wody użytkowej ...”.

§ 25

Szczegółowe zasady ustalania, naliczania i wnoszenia opłat eksploatacyjnych i innych należności na rzecz Spółdzielni określają „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku,, „Regulamin rozliczania kosztów ciepła dostarczonego do budynków oraz zasad dokonywania rozliczeń z użytkownikami za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody użytkowej...” oraz odrębne umowy zawarte przez Spółdzielnię z dostawcami usług i z właścicielami lokalu.

4. Naprawy i remonty lokali

§ 26

1. Naprawy wewnątrz lokali i przydzielonych pomieszczeń piwnicznych, nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają właścicieli użytkowników lokali.
2. Do obowiązku właściciela lokalu należy:

1. odnawianie lokalu z częstotliwością zapobiegającą jego degradacji lub powodowania zagrożeń dla innych osób, a zwłaszcza:
 - a) naprawa tynków, wykonanie powłok malarskich lub innych okładzin gwarantujących prawidłowe parametry użytkowe i techniczne pomieszczeń,
 - b) malowanie właściwymi farbami stolarki okiennej i drzwiowej, grzejników, rur i innych elementów wyposażenia w celu zabezpieczenia przed zniszczeniem lub korozją,
2. naprawa warstw posadzek lokali, ze szczególną dbałością o właściwości izolacji akustycznej, termicznej, przeciwwilgociowej, przeciwwodnej oraz o parametry techniczne i użytkowe,
3. utrzymywanie w sprawności technicznej urządzeń techniczno- sanitarnych znajdujących się w lokalu, do których zalicza się: wannę, umywalki, zlewozmywak wraz z przynależnymi do urządzeń bateriami, muszlę ustępową wraz z urządzeniami splukującymi, łącznie z wymianą tych urządzeń,
4. wymiana lub naprawa instalacji wodnej od zaworu odcinającego do punktów czerpalnych,
5. wymiana, naprawa i udrażnianie podejść instalacji kanalizacyjnej od trójnika na pionie do urządzeń,
6. konserwacja i wymiana kuchenki gazowej oraz elastycznych złączy wraz z zaworami. Roboty te winny być wykonane przez osoby uprawnione, a protokół szczelności dostarczony do Spółdzielni,
7. naprawa i wymiana osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej jak: przełączniki, włączniki, gniazda wtykowe. Prace te muszą być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami na dzień wykonywania robót,
8. naprawa wylewek betonowych, okładziny ceramicznej, cokolika, fug balkonów, garaży i piwnic lokatorskich,
9. naprawa lub wymiana bram garaży indywidualnych,
10. naprawa i wymiana w lokalu i przydzielonym pomieszczeniu piwnicznym, stolarki okiennej, drzwiowej, zabudowy stalowej lub aluminiowej balkonów wraz z zamkami, okuciami, nawiewnikami i szkleniem.

5. Warunki techniczne stolarki okiennej i jej wymiany

§ 27

1. Okna i drzwi balkonowe muszą zachować dotychczasowe wymiary, podziały i kolorystykę.
2. Stolarka musi posiadać funkcję rozszczelnienia lub atestowane nawiewniki zapewniające właściwy przepływ powietrza, zgodny z parametrami technicznymi jakim odpowiada budynek i jego usytuowanie. Dobór nawiewników wymaga uzgodnienia z Działem Technicznym Spółdzielni.
3. Montaż stolarki okiennej i parapetów musi być wykonany zgodnie z warunkami technicznymi i instrukcją producenta.
4. Dolny fragment otworu okiennego, na którym opierać się będzie parapet zewnętrzny należy wyrównać zaprawą murarską, zachowując właściwy spadek na zewnątrz muru.
5. Parapety zewnętrzne muszą być zamontowane pod dolny ramiak ościeżnicy okna z odpowiednim spadkiem i wyprowadzeniem poza obrys muru oraz muszą mieć odgięte obrzeża z boków lub zamontowane boczne końcówki.
6. Po wymianie stolarki stan elewacji budynku, łącznie z ościeżami musi być doprowadzony do wyglądu pierwotnego w zakresie kolorystyki i struktury tynku. Wymiana stolarki okiennej nie może powodować uszkodzeń elewacji budynku.
7. Do wykonania prac można stosować tylko materiały posiadające atesty.

8. Przed przystąpieniem do wymiany stolarki okiennej właściciel lokalu jest zobowiązany do pobrania ze Spółdzielni wyciągu z niniejszego regulaminu pt. „Warunki techniczne stolarki okiennej i jej wymiany” i zapoznania się z nim.
9. Po dokonaniu wymiany stolarki właściciel lokalu ma obowiązek zgłoszenia w Spółdzielni zakończenie robót. Upoważniony przez Zarząd Spółdzielni pracownik dokona kontroli montażu i parametrów stolarki i potwierdzi ich zgodność z wymogami regulaminu.

§ 28

1. W przypadku nie wykonania przez użytkownika lokalu niezbędnych napraw i prac konserwacyjno-zabezpieczających w zajmowanym lokalu, Spółdzielnia po 3 dniach od bezskutecznego wezwania ma prawo wykonania zastępczego robót na jego koszt.
2. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu oraz poza nim powstałe z winy jego mieszkańców obciążają właściciela lokalu.
3. W przypadku ingerencji mieszkańca lokalu w instalację centralnego ogrzewania bez zgody Spółdzielni, kosztami doprowadzenia instalacji do sprawnego funkcjonowania zostanie obciążony właściciel lokalu.
4. W przypadku ingerencji mieszkańca lokalu w podzielniki ciepła zamontowane na radiatorach grzejników centralnego ogrzewania lub w miernik ciepła, Spółdzielnia zawiadamia Policję o uzasadnionym podejrzeniu popełnienia przestępstwa kradzieży ciepła na szkodę Spółdzielni, a energię ciepłą dostarczoną do lokalu w sezonie grzewczym rozlicza z właścicielem lokalu na podstawie przepisów „Regulaminu rozliczania kosztów ciepła.....”.

§ 29

1. Wszelkie przeróbki o charakterze trwałym w lokalach w postaci:
 1. przeróbek w obrębie ścian nośnych, przewodów wentylacyjnych oraz rozbiórka lub stawianie ścian działowych,
 2. przeróbek instalacji: centralnego ogrzewania i wody użytkowej, wodno-kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, telefonicznej, domofonowej i radiowo-telewizyjnej,
 3. instalowania dodatkowych urządzeń wodno-kanalizacyjnych,
 mogą być wykonywane po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni, który określi zakres przeróbek oraz warunki techniczne jakie muszą być spełnione przed i po wykonaniu robót.
2. Przeróbki instalacji centralnego ogrzewania wykonane przez użytkownika lokalu bez wiedzy i zgody Spółdzielni oraz ingerencja w indywidualne podzielniki kosztów c.o. są niedozwolone i będą stanowić podstawę do odrzucenia bez rozpatrzenia reklamacji z tytułu rozliczenia kosztów ogrzewania lokalu.
3. Przeróbki użytkownik lokalu wykonuje na własny koszt bez prawa ubiegania się lub żądania zwrotu przez Spółdzielnie poniesionych nakładów finansowych.
4. Spółdzielnia będzie żądać przywrócenia stanu sprzed dokonania przeróbek jeżeli wykonane przeróbki zakłócają prawidłową cyrkulację zładu w instalacji centralnego ogrzewania lub będą powodować inne problemy eksploatacyjne sieci i urządzeń w danym budynku.
5. Użytkownik lokalu przeprowadzając remont lokalu zobowiązany jest do postawienia kontenera lub specjalnego pojemnika na składowanie gruzu, odpadów budowlanych i elementów usuniętego wyposażenia i wywiezienia ich na własny koszt na komunalne wysypisko śmieci.
6. Spółdzielnia może żądać postawienia stosownego kontenera na gruz i odpady budowlane oraz ich wywozu na wysypisko śmieci, staraniem i na koszt użytkownika lokalu wykonującego roboty

budowlane, jeżeli stwierdzi się, że ilość usuwanych odpadów jest znaczna i przekracza zobowiązania Spółdzielni do wywożenia odpadów na koszt Spółdzielni.

7. Niewielkie ilości odpadów materiałów używanych do remontu lokalu należy składować w altanie śmietnikowej w sposób uporządkowany i nie utrudniający przejścia oraz wyciągania kontenerów i pojemników śmietnikowych a ich usunięcie leży po stronie mieszkańca lokalu.
8. Okładanie ścian glazurą nie wymaga zgody Spółdzielni, jednak mieszkaniec zobowiązany jest do zabezpieczenia swobodnego dostępu do urządzeń pomiarowych (liczników wody i rewizji kanalizacyjnych) usytuowanych w szachtach. Zmniejszenie przekroju drzwiczek dostępowych pozbawia użytkownika prawa żądania pokrycia przez Spółdzielnię kosztów związanych z ewentualnym uszkodzeniem glazury przy wymianie liczników lub instalacji wodno – kanalizacyjnej.

§ 30

1. Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić Spółdzielni zajmowany lokal celem usunięcia awarii i nie ma prawa do odszkodowania za zniszczenia powstałe podczas wykonywanych prac lub żądanie naprawienia szkody przez Spółdzielnię, jeżeli mieszkaniec swoim postępowaniem przyczynił się do powstania awarii lub wykonał jakiegokolwiek roboty niezgodnie z przepisami i normami technicznymi lub na, które nie posiadał pisemnej zgody Spółdzielni.
2. Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić Spółdzielni zajmowany lokal (balkon, piwnicę) na czas trwania remontu bez prawa do rekompensaty za utrudnienia związane z remontem i ograniczenia w użytkowaniu lokalu w trakcie trwania remontu.
3. Użytkownik lokalu wynajętego od Spółdzielni opuszczając lokal ma prawo do zdemontowania i zabrania tych urządzeń, które zainstalował na własny koszt, jeżeli nie stanowią one własności Spółdzielni.
4. Użytkownik lokalu wynajętego od Spółdzielni lub lokalu przekazywanego na rzecz Spółdzielni, ma obowiązek przywrócenia do stanu pierwotnego ścian, podłóg i pozostałych elementów konstrukcji i wyposażenia lokalu.

6. Zasady użytkowania części wspólnych budynków

§ 31

1. Spółdzielnia przekazuje mieszkańcom poszczególnych budynków pomieszczenia wspólnego użytkowania, którymi są suszarnie i wózkarnie. Częściami budynku wspólnego użytkowania są klatki schodowe, wiatrołapy i korytarze piwniczne.
2. Suszarnie mogą służyć wyłącznie jako pomieszczenia do suszenia bielizny, a wózkarnie do przechowywania wózków dziecięcych, rowerów i sanek. Zabrania się przechowywania w tych pomieszczeniach jakichkolwiek innych przedmiotów. W przypadku, gdy w wózkarni brakuje miejsca na dziecięce wózki, rowery i sanki dla wszystkich chętnych, mieszkańcy jednego lokalu uprawnieni są do przechowywania jednego wózka dziecięcego, roweru i sanek.
3. Na podstawie pisemnej zgody wszystkich mieszkańców uprawnionych do korzystania z pomieszczeń wspólnych dopuszcza się możliwość wykorzystywania ich do innych celów.
4. Do pomieszczeń wspólnego użytkowania, każdy mieszkaniec danego budynku lub danej klatki schodowej musi mieć zagwarantowany swobodny dostęp.
5. Mieszkańcy budynku nie mają prawa ograniczania sobie wzajemnie dostępu do pomieszczeń wspólnych poprzez zawieszanie własnych klódek, bez doręczenia pozostałym mieszkańcom kluczy

do nich lub wywieszenia ogłoszenia, gdzie klucz się znajduje. Na posiadanie klucza przez jedną osobę muszą zgodzić się pozostali mieszkańcy.

6. Mieszkańcy nie mają prawa do dysponowania pomieszczeniem suszarni ponad czas niezbędny do wysuszenia prania. Blokowanie pomieszczenia stanowi podstawę do usunięcia kłódki lub otwarcia drzwi pomieszczenia przez służby Spółdzielni, bez prawa żądania zwrotu kosztów kłódki, klucza lub wkładki zamka.

§ 32

1. Pomieszczenia wspólnego użytkowania i części wspólne budynku oraz piwnice, ogrzewane i oświetlane są solidarnie na koszt wszystkich użytkowników lokali znajdujących się w danym budynku i dlatego mieszkańcy powinni być zainteresowani oszczędnym gospodarowaniem ciepłem i energią elektryczną.
2. Pomieszczenia piwniczne mogą być użytkowane wyłącznie w celu przechowywania w nich podręcznych przedmiotów, które nie mogą być przechowywane w mieszkaniach.
3. Pomieszczenia piwniczne nie mogą być wykorzystywane na podręczne warsztaty lub siłownie kulturystyczne.

§ 33

1. Ze względu na warunki eksploatacji zabrania się wchodzenia na trawiasty stropodach garażu wielostanowiskowego przy ul. Dywizji Wołyńskiej 33, a także rozstawiania sprzętu turystycznego, grania w piłkę, biegania, plażowania oraz niszczenia w jakikolwiek inny sposób struktury darni i podłoża.
2. Ze względu na warunki eksploatacji zabrania się wjeżdżania oraz parkowania pojazdów samochodowych na stropodachu garażu wielostanowiskowego przy ul. 3-ciej Brygady Szczerbca 6 - 8.

7. Estetyka budynków i osiedla

§ 34

1. Przy malowaniu przez użytkowników lokali zewnętrznej strony ram okiennych lub loggii i balkonów należy zachować kolorystykę właściwą dla danego budynku ustaloną przez Spółdzielnię z projektantem budynku i architektem osiedla.
2. Zabudowywanie loggii i balkonów po obrysie loggii i balkonów, użytkownik lokalu może dokonać po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni, która określi dopuszczalny wzór krat i rodzaj zabudów. Mieszkaniec lokalu ma obowiązek zgłoszenia zakończenia robót natomiast osoba uprawniona i wyznaczona przez Zarząd dokona odbioru stwierdzając zgodność z projektem. W przypadku krat wymagane jest Prawem budowlanym po uzyskaniu zgody w Spółdzielni zgłoszenie robót w Urzędzie Miejskim.
3. Instalowanie anten RTV na elewacji lub dachu budynku jest dozwolone za zgodą Zarządu Spółdzielni.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do naprawy uszkodzonej elewacji budynku na skutek robót wykonanych przez niego lub na jego zlecenie.
5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do naprawienia uszkodzeń klatki schodowej powstałych po wymianie lub montażu we własnym zakresie ościeżnicy drzwi wejściowych i przywrócenia ścian do stanu pierwotnego.

6. Przechowywanie na balkonach, tarasach i loggiach przedmiotów szpecących wygląd budynku jest niedozwolone.
7. Mieszkańcy osiedla nie mają prawa do samowolnego urządzania rabat kwiatowych, dokonywania nasadzeń drzew i krzewów, wygradzania trawników i stawiania urządzeń ogrodowych.
8. Malowanie na ścianach budynków lub innych elementach osiedlowej infrastruktury społecznej i technicznej graffiti lub jakichkolwiek malunków, zarysowywanie oszklenia wiatrołapów i klatek schodowych oraz dewastacja urządzeń zabawowych, koszy i pojemników na śmieci, podpalanie śmieci, makulatury, tworzyw sztucznych i innych odpadków jest wandalizmem i jednocześnie wykroczeniem podlegającym ustawowemu ściganiu.
9. Tablice ogłoszeniowe, reklamy i szyldy na elewacji budynków i na terenie osiedla mogą być umieszczane i instalowane za wiedzą Zarządu Spółdzielni i po uzyskaniu zgody na te czynności.

V. PRZEPISY PORZĄDKOWE

1. Zachowanie czystości i porządku w budynkach i na terenie osiedla

§ 35

1. Warunkiem zgodnej koegzystencji jest wzajemne poszanowanie swoich praw jako mieszkańców Spółdzielni, życzliwość wobec siebie, udzielanie sobie pomocy, poszanowanie prawa innych do spokoju oraz osobistej godności.
2. Wszyscy mieszkańcy osiedla mają obowiązek szanowania wspólnego dobra mieszkańców Spółdzielni, którym są domy oraz osiedlowa infrastruktura techniczna i społeczna, tereny zielone, place zabaw i boiska, pamiętając, że koszty napraw, usuwania dewastacji czy remontów ponosi każdy użytkownik solidarnie z innymi oraz proporcjonalnie do powierzchni użytkowej własnego lokalu.
3. Mieszkańcy powinni utrzymywać użytkowane lokale w należyтым stanie czystości, higieny i bezpieczeństwa.
4. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do utrzymania czystości klatek schodowych, wiatrołapów, pomieszczeń wspólnego użytkowania, korytarzy piwnicznych oraz otoczenia budynków.
5. Mieszkańcy zobowiązani są w okresie zimowym do usuwania z balkonów, loggii oraz tarasów śniegu i lodu.

§ 36

1. Na terenie budynków i na terenach znajdujących się w obrębie osiedla Spółdzielni obowiązuje **cisza nocna w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰** zatem szczególnie w tym czasie wszyscy powinni szanować prawo innych osób do wypoczynku, spokoju, ciszy oraz niezakłóconego snu i dlatego zabrania się:
 1. głośnego odbioru programów telewizyjnych, radiowych lub muzyki,
 2. głośnej gry na instrumentach,
 3. głośnego śpiewu, krzyków i hucznych zabaw,
 4. zbyt głośnych rozmów,
 5. korzystania z głośno pracującego sprzętu gospodarstwa domowego,
2. Prace domowe, charakteryzujące się dużą hałaśliwością, w tym:
 1. trzepanie dywanów,
 2. wnoszenie lub wnoszenie mebli,

należy dokonywać w godzinach od 8⁰⁰ do 19⁰⁰.

3. Wykonywanie uciążliwych prac remontowych z użyciem wiertarek, młotów udarowych, przecinaków, pił, itp. można przeprowadzać w godzinach od 9⁰⁰ do 19⁰⁰.
4. Dywany, chodniki i wszelkie inne wykładziny można trzepać wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych.
5. Wykonywanie uciążliwych prac remontowych oraz trzepanie dywanów w niedzielę i dni świąteczne jest zabronione.
6. Zabrania się używania sygnałów dźwiękowych pojazdów na terenie całego osiedla.
7. Brak reakcji użytkownika lokalu lub pojazdu samochodowego w czasie obowiązywania ciszy nocnej na informację systemu alarmowego o naruszeniu chronionej strefy lub pojazdu może być uznany za naruszenie przepisu o obowiązku zachowania ciszy w godzinach nocnych.

§ 37

1. Rodzice lub opiekunowie ponoszą odpowiedzialność za bezpieczeństwo dzieci w wieku do lat siedmiu i zobowiązani są do ich nadzorowania w czasie zabawy na placach wyposażonych w urządzenia zabawowe i dopilnowania, aby nie bawiły się przy śmietnikach, w piwnicach, klatkach schodowych i wiatrolapach, a zwłaszcza w obrębie samochodowych zatok postojowych.
2. Rodzice lub prawni opiekunowie dzieci małoletnich w wieku do lat 13 ponoszą odpowiedzialność karną i materialną za działania i szkody przez nie wyrządzone.
3. Dzieci powinny bawić się w miejscach do tego przeznaczonych, boiskach i na placach zabaw wyposażonych w urządzenia zabawowe i parkowe. Za negatywne zachowania dzieci odpowiedzialność materialną ponoszą ich rodzice.
4. Urządzenia techniczne, w które wyposażone są place zabaw przystosowane są dla dzieci o wadze do 35 kg. Korzystanie z tych urządzeń przez dzieci i młodzież o wadze większej niż waga dopuszczalna jest niedozwolone.
5. Zachowanie dzieci i młodzieży, a także osób dorosłych nie powinno być uciążliwe dla innych mieszkańców.
6. Gromadzenie się dzieci i młodzieży na klatkach schodowych, w wiatrolapach, korytarzach piwnicznych i innych pomieszczeniach wspólnego użytkowania i przejściach ciągów komunikacyjnych jest niedopuszczalne.

§ 38

ZABRANIA SIĘ:

1. manipulowania w tablicach rozdzielczych energii elektrycznej, regulatorach centralnego ogrzewania, zaworach gazu, szafkach rozdzielczych RTV, domofonach i innych instalacjach,
2. użytkowania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia odbioru programów radiowo – telewizyjnych,
3. instalowania w przydzielonych piwnicach dodatkowych punktów świetlnych i gniazd wtykowych, czerpalnych wody i innych,
4. blokowania wyłączników schodowych oświetlenia klatek schodowych,
5. wychodzenia na dachy budynków i poddasza nieużytkowe,
6. grillowania na balkonach, tarasach w loggiach i na trawnikach,
7. wyrzucania przez okna, z balkonów oraz loggii śmieci, niedopałków oraz jakichkolwiek przedmiotów, a także strząsania popiołu tytoniowego,

8. wyrzucania do pojemników i kontenerów śmietnikowych kamieni, gruzu, złomu, prętów zbrojeniowych, drutu, kabli i innych przedmiotów mogących uszkodzić mechanizmy pojazdów wywożących śmieci,
9. wyrzucania do kontenerów śmietnikowych odpadów niebezpiecznych zawierających rtęć: termometrów, lamp rtęciowych, świetlówek; środków ochrony roślin i ich opakowań; rozpuszczalników, środków do wywabiania plam i innych odczynników chemicznych; resztek farb i lakierów oraz opakowań po nich; smarów, środków do konserwacji drewna i metali; baterii elektrycznych; sprzętu elektronicznego,
10. instalowania na balustradach i parapetach okien skrzynek na kwiaty w sposób zagrażający bezpieczeństwu innych osób,
11. podlewania kwiatów w sposób powodujący zalewanie elewacji budynku lub balkonów mieszkań usytuowanych poniżej,
12. trzepania dywanów, chodników, wykładzin, pościeli na balkonach, tarasach, loggiach, klatkach schodowych, w piwnicach, pomieszczeniach wspólnego użytkowania i na trawnikach,
13. wystawiania przed drzwi mieszkań i innych lokali pojemników i worków ze śmieciami i pozostawiania ich, zwlekając z wyniesieniem do stosownych pojemników w altanach śmietnikowych,
14. wyrzucania do miski ustępowej środków intymnej higieny osobistej, śmieci, szmat i innych przedmiotów mogących zatkać instalację kanalizacyjną,
15. wyrzucania śmieci bytowych, kuchennych, a zwłaszcza pampersów, środków higieny osobistej, itp. przedmiotów do ulicznych koszy śmietnikowych,
16. wykładania na parapetach okien pożywienia dla ptaków oraz wykładania pożywienia dla zwierząt w altanach śmietnikowych, w piwnicach i częściach wspólnego użytkowania budynków oraz na terenach zielonych,
17. naklejania reklam na oszkleniu wiatrołapów i klatek schodowych oraz elewacjach budynków,
18. deptania trawników oraz niszczenia krzewów i drzew,
19. palenia tytoniu w piwnicach i we wszystkich pomieszczeniach i częściach wspólnego użytkowania budynku,
20. pozostawiania w korytarzach piwnicznych, wiatrołapach, suszarniach i klatkach schodowych rowerów, motorowerów, motorów, mebli, wózków dziecięcych i innych przedmiotów tarasujących przejście lub stwarzających zagrożenie pożarowe,
21. pozostawiania drzwi do piwnic nie zamkniętych na klucz oraz nie domkniętych drzwi wiodących z wiatrołapu na klatkę schodową i pozostawiania nie zamkniętych bram garaży wielostanowiskowych,
22. rozsypywania śmieci lub rozlewania cuchnących i innych płynów w drodze z mieszkania lub innego lokalu do altany śmietnikowej,
23. rozsypywania śmieci w altanach śmietnikowych,
24. mycia pojazdów mechanicznych na chodnikach, ulicach, w zatokach postojowych, trawnikach i na terenach zielonych osiedla, w garażach indywidualnych i wielostanowiskowych,
25. remontowania pojazdów mechanicznych w zatokach postojowych, garażach i miejscach postojowych w garażach wielostanowiskowych.

2. Bezpieczeństwo ruchu drogowego

§ 39

1. Na terenie osiedla Spółdzielni obowiązuje ograniczenie prędkości ruchu drogowego do 30 km/godz.

2. Zabrania się:

1. zastawiania pojazdami mechanicznymi przejść do chodników,
 2. parkowania pojazdów mechanicznych na przejściach dla pieszych i chodnikach uniemożliwiających pieszym swobodne przejście lub zmuszanie ich do poruszania się po jezdniach i trawnikach,
 3. parkowania na miejscach wydzielonych dla inwalidów, parkowania lub przejeżdżania po obniżeniach chodników przystosowanych dla osób niepełnosprawnych oraz jeżdżenia pojazdami po chodnikach i ciągach pieszych,
 4. jeżdżenia rowerami po chodnikach i ciągach pieszych przez osoby powyżej 10 lat,
 5. długotrwałego pozostawiania pojazdów mechanicznych z włączonym silnikiem w pobliżu budynków,
 6. parkowania pojazdów mechanicznych na zjazdach do garaży indywidualnych i wielostanowiskowych lokali garażowych.
3. Rozlane oleje, smary, paliwo lub inne płyny stosowane w pojazdach samochodowych kierujący pojazdem zobowiązany jest zabezpieczyć piaskiem i środkami neutralizującymi, a następnie usunąć w sposób zabezpieczający kanalizację burzową przed skażeniem.

3. Bezpieczeństwo pożarowe

§ 40

1. Ze względu na konieczność zachowania bezpieczeństwa pożarowego w przypadku wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast powiadomić o zdarzeniu straż pożarną, policję i Spółdzielnię.
2. Z uwagi na bezpieczeństwo powszechne w przypadku stwierdzenia ulatniania się z instalacji gazu należy o tym zawiadomić natychmiast Pogotowie Gazowe, policję i Spółdzielnię, a przede wszystkim mieszkańców budynku.
3. **Zabrania się:**
 1. przechowywania w piwnicach, na loggiach, tarasach i balkonach oraz na miejscach postojowych w wielostanowiskowych garażach i w indywidualnych boksach garażowych jakichkolwiek materiałów wybuchowych i łatwopalnych oraz żrących lub cuchnących,
 2. pozostawiania na klatkach schodowych i w korytarzach piwnicznych jakichkolwiek przedmiotów zagrażających bezpieczeństwu innych osób lub bezpieczeństwu przeciwpożarowemu oraz utrudniających przejście,
 3. pozostawiania w lokalach i w piwnicach włączonych niesprawnych urządzeń elektrycznych grożących porażeniem lub zwarcieniem,
 4. zasłaniania, likwidacji kratki lub otworów wentylacyjnych w przewodach kominowych, stolaryce okiennej i drzwiowej,
 5. montażu wentylatorów i okapów zasilanych elektrycznie i włączanych bezpośrednio do przewodów kominowych.

4. Trzymanie i hodowla zwierząt

§ 41

1. Na terenie budynków i na terenie osiedla zabrania się hodowli wszelkiego rodzaju zwierząt, w rozumieniu prowadzenia cyklicznego, zarobkowego chowu lub trzymania nadmiernej ilości zwierząt, niż jest to zwyczajowo przyjęte.

2. Trzymanie w lokalu zwierząt uznanych za niebezpieczne dla ludzi, w tym psów ras i krzyżówek agresywnych należy zgłosić w Administracji.

§ 42

1. Osoby trzymające psy ponoszą całkowitą i indywidualną odpowiedzialność za zachowania i reakcje zwierzęcia w miejscach publicznych, na terenie budynków i terenach osiedla.
2. Za szkody w budynkach i ich otoczeniu, zwłaszcza na terenach zielonych, spowodowane przez psy odpowiadają ich właściciele.
3. Właściciel psa zobowiązany jest do:
 1. zgłoszenia w Administracji faktu trzymania psa,
 2. opłacania należnego podatku w kwocie i terminie wskazanym w uchwale Rady Miasta Gdańska, podanej do wiadomości przez Administrację stosownym ogłoszeniem,
 3. poddania psa obowiązkowym szczepieniom i posiadanie do wglądu aktualnego zaświadczenia o szczepieniu.

§ 43

1. Wyprowadzane na teren osiedla psy muszą być na smyczy, a psy duże na smyczy i w kagańcu, natomiast psy groźne lub agresywne muszą mieć dodatkowo założoną kolczatkę.
2. Zabrania się wyprowadzania zwierząt, a zwłaszcza psów i kotów do piaskownic i na przydomowe place zabaw dla dzieci.
3. Każda osoba, będąca z psem na terenie osiedla, ma obowiązek uprzątnięcia odchodów pozostawionych przez zwierzę.
4. Tereny zielone i trawniki w obrębie osiedla, utrzymywane przez użytkowników lokali nie są terenami wybiegowymi dla zwierząt i dlatego wyprowadzanie na nie psów, w celu wybiegania się zwierzęcia lub załatwiania potrzeb fizjologicznych jest niedozwolone.
5. Osoba będąca z psem nie powinna dopuszczać do załatwiania potrzeb fizjologicznych przez zwierzę na krzewy i nasadzenia roślinne.
6. Za wyprowadzanie psów bez smyczy i bez kagańca oraz jeżeli jest to wskazane bez kolczatki a także za zanieczyszczanie przez psa chodników i trawników posiadacze psów mogą być ukarani mandatem karnym przez Straż Miejską albo grzywną przez Sąd Grodzki.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Postępowanie skargowe

§ 44

1. Skargi, odwołania od decyzji Zarządu Spółdzielni i wnioski mieszkańców Spółdzielni należy składać na piśmie w sekretariacie Zarządu Spółdzielni, bądź osobiście członkowi Zarządu przyjmującego mieszkańców w tych sprawach w wyznaczonych terminach.
2. Skargi na działalność Zarządu Spółdzielni rozpatruje Rada Nadzorcza Spółdzielni w terminie trzech miesięcy od dnia wpływu skargi do Rady, a pozostałe skargi rozpatruje Zarząd Spółdzielni w terminie do 30 dni.

2. Postanowienia prawne

§ 45

1. Korespondencja wychodząca ze Spółdzielni do członków oraz użytkowników lokali dostarczana jest do skrzynek podawczych lokali chyba, że przepisy prawa wymagają innego rodzaju przesyłki dla potwierdzenia jej odbioru do celów dowodowych. Szczegółowe zasady dostarczania korespondencji zawarte są w „Instrukcji kancelaryjnej obiegu dokumentów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku”.
2. Korespondencja może być doręczana za pokwitowaniem odbioru przez uprawnionych pracowników Spółdzielni.
3. W przypadku złożenia przez osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu pisemnego oświadczenia, że korespondencja ma być wysyłana za pośrednictwem operatora pocztowego na adres lokalu lub inny adres wskazany pisemnie, koszt korespondencji obciąża osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu i zostanie doliczony do opłat eksploatacyjnych za lokal.
4. Korespondencja z członkami oraz użytkownikami lokali może odbywać się również z wykorzystaniem elektronicznych środków przekazu za zastrzeżeniem punktu 1.
5. Dla oceny skutków prawnych korespondencji nie odebranej mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 46

Na terenie boisk sportowych, na kortach tenisowych, w Ośrodku Sportowo – Rekreacyjnym, placach zabaw dla dzieci, w wielostanowiskowych garażach samochodowych i osiedlowych parkingach strzeżonych obowiązują odrębne regulaminy użytkowania obiektu, porządku i bezpieczeństwa.

§ 47

1. Stwierdzone przypadki przestępstw lub wykroczeń będą ścigane przez Policję z urzędu lub Straż Miejską na wniosek lub zawiadomienie Spółdzielni o stwierdzeniu naruszenia prawa.
2. Każdy obywatel ma prawo zawiadomienia organów ścigania o wykroczeniu lub przestępstwie popełnionym na jego szkodę lub szkodę innych osób. Wniosek w sprawach o wykroczenia składa się do Sądu Grodzkiego w Gdańsku za pośrednictwem policji lub Straży Miejskiej, natomiast zawiadomienie o stwierdzeniu popełnienia przestępstwa do policji lub prokuratury.
3. Opublikowanie niniejszego regulaminu i zasad na stronie internetowej stanowi podstawę do uznania przez Spółdzielnię, iż użytkownik wraz z osobami wspólnie z nim zamieszkującymi lub użytkującymi lokal zapoznany się z treścią wewnątrzspółdzielczego przepisu prawnego, zwłaszcza jego częścią poświęconą przepisom porządkowym obowiązującym na terenie budynku i terenach osiedla.
4. Członkowie Spółdzielni, mieszkańcy i inne osoby mają obowiązek przestrzegania przepisów niniejszego regulaminu i zasad.
5. W stosunku do mieszkańców i użytkowników lokali uporczywie lub złośliwie nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni może kierować do Sądu Grodzkiego w Gdańsku wnioski o ukaranie lub wnioskować do Rady Nadzorczej Spółdzielni o wykluczenie członka ze Spółdzielni.
6. Sprawy nieuregulowane niniejszym regulaminem i zasadami rozstrzygają przepisy kodeksu cywilnego, kodeksu karnego i kodeksu wykroczeń.
7. Organami właściwymi do rozpatrywania wszelkich sporów pomiędzy Spółdzielnią, a członkami Spółdzielni oraz innymi osobami fizycznymi i prawnymi są: Sąd Okręgowy, Sąd Rejonowy lub Sąd Grodzki w Gdańsku.

§ 48

Zaleca się, aby mieszkańcy opuszczający lokale na dłuższy czas z powodu wyjazdu na urlop lub z innych przyczyn, ze względów bezpieczeństwa, powiadamiali o tym sąsiadów lub Administrację oraz wskazali osoby posiadające dostęp do lokalu i podali numery telefonów w celu umożliwienia kontaktu, w razie zaistnienia zdarzeń losowych.

§ 49

Przepisy niniejszego regulaminu stosuje się do wszystkich osób zamieszkałych w zasobach Spółdzielni.

§ 50

Traci moc obowiązywania „Regulamin porządku domowego i osiedlowego oraz zasady użytkowania lokali w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej POŁUDNIE w Gdańsku” przyjęty przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 24 maja 2004 roku uchwałą nr 11/04.

§ 51

Regulamin porządku domowego i osiedlowego oraz zasady użytkowania lokali w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej POŁUDNIE w Gdańsku” został przyjęty przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 28 marca 2007 roku uchwałą nr 12/RN/07 – prot. nr 4/RN/07.

§ 52

Uchwalony „Regulamin porządku domowego i osiedlowego oraz zasady użytkowania lokali i zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE” w Gdańsku” obowiązuje od dnia 01 maja 2007 roku, po opublikowaniu w Kanale Informacyjnym Osiedlowej Telewizji Kablowej.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej

Wydruk komputerowy. Na oryginale uchwały właściwe podpisy.

Regulamin uchwaliła Rada Nadzorcza w dniu 28 marca 2007 roku uchwałą nr 12/RN/07 z terminem obowiązywania od 01.05.2007r.

W niniejszym tekście ujednoliconym regulaminu uwzględniono zmiany uchwalone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni poniżej wymienionymi uchwałami:

- 1. nr 12 /RN/12 z 26.04.2012 roku zmiany nastąpiły: w rozdziale II w §3 ust.1 pkt 7, §7 pkt 5, §8 ust. 1 pkt 6 ; w rozdziale III w §10 ust. 1 pkt 3, §12 ust. 3, §19 ust. 1, 2, 3, 4, 5; w rozdziale IV §23 ust. 2, §26 ust. 2 pkt 7; w rozdziale VI w §47 ust. 3 - z mocą obowiązywania od dnia podjęcia uchwały,*
- 2. nr 15/RN/13 26.03.2013 roku zmiany nastąpiły: w rozdziale II §3 ust.1 pkt 8 i 10, §5, §8 ust. 1 pkt 1; w rozdziale III §9 ust. 3, §10 ust. 1, §12 ust. 3 i §23 ust. 2, §18, §20, w rozdziale IV §31 ust. 2, w rozdziale V §39 ust. 2, w rozdziale VI §45 ust. 1 i 3 – z mocą obowiązywania od 1 maja 2013 roku,*
- 3. nr 24/RN/13 z 28.08.2013 roku zmiany nastąpiły w rozdziale VI §45 ust.3 - z mocą obowiązywania od 1 października 2013 roku,*
- 4. nr 17/RN/14 z 27.08.2014 roku zmiany nastąpiły rozdziale III § 12 ust. 1, w §12 ust.2, w §12 dopisano ustęp 8 i 9 - z mocą obowiązywania od 1 września 2014 roku,*

5. *nr 30/RN/14 z 16.12.2014 roku zmiany nastąpiły w rozdziale III poprzez dopisanie zdania drugiego w §9 ust. 3 - z mocą obowiązywania od 1 stycznia 2015 roku.*

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Południe" Gdańsk