

**POMORSKA SPÓLDZIELNIA MIESZKANIOWA  
W BYDGOSZCZY**

**REGULAMIN  
PORZĄDKU DOMOWEGO,  
WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW I ZASAD  
UŻYTKOWANIA LOKALI**

---

## § 1

### POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Przestrzeganie postanowień regulaminu jest obowiązkiem organów Spółdzielni oraz jej członków i wszystkich użytkowników lokali w zasobach Pomorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Członek Spółdzielni, który posiada tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego lub użytkowego w Spółdzielni, korzysta z tego lokalu na zasadach określonych przepisami PRAWO SPÓŁDZIELCZE, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, postanowieniami Statutu oraz niniejszego regulaminu.
3. **Członek Spółdzielni lub Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni** jest odpowiedzialny w myśl obowiązującego Statutu i postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby fizyczne i prawne reprezentujące członków rodziny, domowników, podnajemców, gości itd.
4. Użytkownik lokalu ponosi wszelkie koszty związane utrzymaniem, eksploatacją i remontami zarówno w zakresie lokalu jak i części wspólnych budynków i budowli.
5. **ADMINISTRACJA OSIEDLI** zabezpiecza bieżące działania Spółdzielni, a jej siedziba znajduje się przy ul. Gnieźnieńskiej 21 w BYDGOSZCZY a telefony o numerach 052 - 3731542; 052 – 3739045; 052 – 3739046 oraz adres [administracja@psm.bydgoszcz.pl](mailto:administracja@psm.bydgoszcz.pl) umożliwiają bezpośredni kontakt.
6. W końcowym okresie realizacji nowej inwestycji, a przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie obiektu dla osób przejmujących lokale pod roboty wykończeniowe będą obowiązywały zasady przejściowe określone odrębnymi postanowieniami.

### **Utrzymanie stanu technicznego budynków, lokali użytkowych oraz urządzeń i instalacji budynkowej.**

## § 2

### OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa zobowiązana jest wobec mieszkańców do :
  - zapewnienia użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej
  - zapewnienia należytego stanu technicznego budynku, jego wyposażenia, a także utrzymania porządku i czystości w domach wraz z przyległymi terenami
  - wyposażenia odpowiednich pomieszczeń w zbiorniki do składowania odpadów, sprzęt sanitarny i przeciwpożarowy
  - zapewnienia oświetlenia budynków, korytarzy piwnicznych i pomieszczeń ogólnego użytku oraz terenów osiedla
  - zapewnienia bezpiecznych dojazdów do budynków (chodników, schodów)
  - wyznaczenia miejsc do parkowania samochodów zgodnie z obowiązującymi przepisami
  - zgodnego z obowiązującymi przepisami wyraźnego oznakowania budynków i ulic
  - przeprowadzenia okresowych kontroli i przeglądów klatek schodowych, korytarzy, piwnic, pod względem przestrzegania przepisów bhp i ppoż.
  - zapewnienie drożności dróg ewakuacyjnych

- oznakowania administracyjnych rozdzielni elektrycznych
  - oznakowania zaworów odcinających pionów wodne.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa po zakończeniu nowej inwestycji zobowiązana jest do:
- protokółarnego przekazania lokalu z wyszczególnieniem wszystkich urządzeń, instalacji oraz opisem faktycznego jego stanu technicznego, zgodnie z obowiązującymi warunkami określonymi przepisami Prawa Budowlanego
  - wyegzekwowania od wykonawcy usunięcia usterek ujawnionych w okresie gwarancji i rękojmi za wady, a w przypadku ich nie usunięcia przez wykonawcę dokonanie napraw na koszt wykonawcy.
3. Spółdzielnia Mieszkaniowa każdorazowo przy zmianie użytkownika lokalu zobowiązana jest do uczestniczenia w protokółarnym przekazaniu lokalu i udzielenia stronom przekazującym wszelkiej pomocy w celu dokonania zamiany.
4. Spółdzielnia umieszcza w widocznym miejscu na klatce schodowej każdego budynku gablotę z odpowiednimi informacjami, w tym :
- numer telefonu służbowego Administracji osiedli
  - numer telefonu służb technicznych dyżurujących w dni wolne od pracy
  - adres i godziny pracy administracji i Zarządu Spółdzielni
  - skład osobowy członków Rady Nadzorczej i przedstawicieli na ZPCz z danego osiedla
  - terminy i miejsce przyjęć członków przez przedstawicieli organów Spółdzielni
  - informację o telefonach służb miejskich
  - instrukcje ppoż. i dróg ewakuacyjnych
  - bieżące informacje i ogłoszenia.

### **§ 3**

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 Administracji Spółdzielni oraz każdy członek Spółdzielni ma prawo i obowiązek zwrócić uwagę na niewłaściwe zachowanie się tych osób i zażądać zaprzestania tych działań.

### **§ 4**

Uwagi o zdarzeniach zagrażających bezpieczeństwu życia lub zdrowia ludzi albo mieniu znajdującemu się na terenie Spółdzielni, należy zgłaszać do Zarządu Spółdzielni albo Administracji Osiedli.

### **§ 5**

## **OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA**

1. Użytkownik przy przejmowaniu lokalu jest zobowiązany wnieść do protokołu zdawczo – odbiorczego wszelkie swoje uwagi w zakresie stwierdzonych usterek, wad czy braków w jego wyposażeniu.
2. Użytkownik zobowiązany jest do używania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem.

## **Regulamin P.D.2007**

3. Obowiązkiem członka jest pisemne powiadomienie o wynajmowaniu lub oddaniu w bezpłatne użytkowanie całego lub części lokalu w przypadku :
  - zmiany sposobu korzystania z lokalu ( części) lub jego przeznaczenia
  - wpływu na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni.
4. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest :
  - udzielanie wzajemnej pomocy i nie zakłócanie spokoju sąsiadom
  - utrzymywanie porządku i czystości na klatkach schodowych, w piwnicach pomieszczeniach wspólnego użytku, garażach oraz na terenach przyległych do nieruchomości
  - utrzymywanie w czystości drzwi wejściowych do lokali od strony zewnętrznej
  - właściwe przewietrzanie lokalu, a w szczególności kuchni uzyskując wymianę powietrza w ilości 70m<sup>3</sup>/h, w pokojach 30 m<sup>3</sup>/h i tym samym niedopuszczenie do jego zawilgocenia oraz powstania pleśni
  - wyłączenie wszelkiego zbędnego oświetlenia pomieszczeń wspólnego użytku, klatki schodowej, piwnic, pralni, suszarni, itd.
5. Przeróbki i przebudowy w lokalach i na balkonach wymagają pisemnej akceptacji Zarządu Spółdzielni. Użytkownik lokalu pokrywa w całości koszty tych zmian.
6. W przypadku dokonania przeróbek bez zgody Spółdzielni, użytkownik jest zobowiązany, na pisemne wezwanie Spółdzielni, do przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego. Nie dostosowanie się do decyzji spowoduje konieczność wykonania niezbędnych prac przez spółdzielnię na koszt użytkownika.
7. Niedopuszczalne jest :
  - samowolne instalowanie anten radiowo-telewizyjnych, anten CB itp. na dachach, jak również wchodzenie na dachy
  - prowadzenie samodzielnych napraw i regulacji instalacji antenowej
  - samowolne instalowanie urządzeń klimatyzacyjnych.
8. Zabronione jest :
  - manipulowanie w głównych tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego, naprawianie we własnym zakresie instalacji elektrycznych czy gazowych znajdujących się na klatkach schodowych i piwnicach
  - blokowanie włączników oświetlenia klatek schodowych
  - instalowanie w piwnicach i na klatkach schodowych dodatkowych punktów świetlnych i gniazd elektrycznych
  - eksploataowanie lodówek lub innych odbiorników elektrycznych poza lokalem mieszkalnym
  - zastawianie korytarzy piwnicznych wszelkimi przedmiotami
  - przechowywanie w piwnicach i komórkach lokatorskich przedmiotów i rzeczy gnijących i rozkładających się lub też stanowiących pożywkę dla gryzoni
  - wyrzucanie czegokolwiek przez okna i balkony
  - gromadzenie materiałów łatwopalnych.

9. O stwierdzonych uszkodzeniach, zauważonych na terenie nieruchomości lub o wadliwym funkcjonowaniu instalacji użytkownicy lokali winni niezwłocznie informować Administrację Osiedli.
10. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu, należy natychmiast zamknąć główny zawór odcinający dopływ gazu do mieszkań lub odbiorników gazu, zapewnić przewiew pomieszczeń, a następnie zawiadomić Pogotowie Gazowe i Administrację Osiedli. Użytkownik – mieszkaniec winien umożliwić dogodny dostęp do zaworu odcinającego.
11. Odstępstwa od zapisów pkt 7 możliwe są jedynie na podstawie pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni, a wszelkie koszty związane z uszkodzeniami powstałymi w wyniku montażu, demontażu lub konserwacji urządzeń obciążą użytkownika zainstalowanego urządzenia.
12. Zażalenia na czynności Administracji należy wносить do Zarządu Spółdzielni lub Rady Nadzorczej PSM.

## **§ 6**

### **UTRZYMANIE PORZĄDKU I ESTETYKI DOMU ORAZ OTOCZENIA**

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z utrzymaniem, eksploatacją i remontem lokalu, a także części wspólnych budynków.
2. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do przestrzegania czystości na klatkach schodowych, korytarzach, ciągach piwnicznych, suszarniach i pralniach oraz wokół domów. Zabronione jest palenie tytoniu w klatkach schodowych, portalach, piwnicach itd.
3. Obowiązek utrzymania czystości na klatkach schodowych, korytarzach, ciągach piwnicznych i w otoczeniu spoczywa na Administracji Osiedli poprzez:
  - codzienne zamiatanie i odkurzanie klatek schodowych łącznie z miejscami pod wycieraczką, portali, chodników i śmietników wolnostojących przynależnych do nieruchomości
  - zmywanie klatek schodowych, lamperii, parapetów, obudowy liczników, lamp jeden raz w tygodniu
  - mycie okien w klatkach schodowych i portalach nie rzadziej niż raz w kwartale, codzienne mycie szyb w drzwiach wejściowych do budynku
  - stałe utrzymywanie porządku i czystości pralni, suszarni, ciągów komunikacyjnych w piwnicach, placów zabaw, terenów zielonych, chodników i przejść oraz połowy ulicy przynależnej do posesji
  - w okresach zimowych odśnieżanie chodników i przejść, zjazdów w tym do garaży, podjazdów oraz połowy jezdni, likwidacji gołoledzi.
4. Śmieci i odpadki należy wnosić do odpowiednio oznakowanych pojemników, usytuowanych w wyznaczonych miejscach. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania czegokolwiek, osoba która to zrobiła, powinna miejsce zabrudzone niezwłocznie posprzątać.

5. Niedopuszczalne jest wystawianie przed mieszkanie i pozostawianie śmieci w klatkach schodowych, w portalach, ciągach piwnicznych czy przed budynkiem lub śmietnikiem.
6. Urządzenia sanitarne winny być użytkowane zgodnie ze swoim przeznaczeniem.
7. Do muszli klozetowej nie wolno wrzucać art. higieny osobistej, części stałych, pozostałości materiałów po remontach mieszkania, itd.
8. W razie zapchania przewodów kanalizacyjnych użytkownicy lokali położonych ponad miejscem zapchania przewodów kanalizacyjnych będą obciążani kosztami usuwania awarii.
9. Zawory czerpalne, baterie wodne, /zawory w spłuczkach/ muszą być szczelne. Przecieki i nieszczelności zaworów odcinających ciepłą i zimną wodę należy natychmiast zgłaszać Administracji Osiedla.
10. Usunięcie skutków zalania mieszkania spowodowane inną przyczyną niż awaria instalacji wod - kan. do zaworu odcinającego obciąża użytkowników lokali.
11. W przypadku pojawienia się gryzoni lub insektów w budynku należy powiadomić Administrację Osiedli celem dokonania odpowiednich zabiegów w pomieszczeniach wspólnego użytku.
12. Dezynsekcję i deratyzację pomieszczeń wspólnego użytku oraz przewodów wentylacyjnych i pionów instalacyjnych zabezpiecza Administracja Osiedli. Koszty dezynsekcji lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży ponosi właściciel lokalu-użytkownik. Termin wykonania dezynsekcji przez właścicieli lokali winien być ten sam, w którym dokona go Administracja Osiedli.
13. Trzepanie dywanów i innych przedmiotów domowych może się odbywać wyłącznie w godzinach 8<sup>00</sup> - 20<sup>00</sup>.  
Nie wolno trzepać żadnych przedmiotów na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i z okien mieszkań.
14. Malowanie balustrad balkonowych, wnęk balkonowych, loggii, okien i drzwi od strony zewnętrznej jest dozwolone z zachowaniem dotychczasowej kolorystyki.
15. Zabronione jest samowolne stawianie przez mieszkańców na terenie wokół budynków jakichkolwiek obiektów budowlanych np. garaży.
16. Umieszczanie reklam i szyldów w oknach, drzwiach frontowych, na elewacji budynku oraz wolnostojących wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.
17. Pranie i suszenie bielizny:
  - z pralek domowych należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów i tylko w godz. 8<sup>00</sup> - 20<sup>00</sup>
  - korzystanie z pralni zgodne z przeznaczeniem pomieszczenia możliwe jest w uzgodnionej kolejności
  - z pralni można korzystać codziennie w godz. 8<sup>00</sup> – 20<sup>00</sup>
  - w pralni nie wolno prac w celach zarobkowych
  - zaleca się suszenie bielizny na balkonach i loggiach poniżej górnej krawędzi balustrady. Suszenie bielizny na linkach rozciągniętych między drzewami jest niedozwolone
  - po wykorzystaniu pralni i suszarni, pomieszczenia należy uporządkować, a klucze do nich przekazać osobie opiekującej się tymi pomieszczeniami
  - po przekazaniu kluczy należy niezwłocznie zgłosić Administracji Osiedli o powstałych ewentualnych usterkach lub uszkodzeniach

- w pomieszczeniach pralni i suszarni nie wolno przechowywać żadnych indywidualnych przedmiotów należących do mieszkańców /typu rowerów, mebli, wózków i.t.p./.

## **§ 7**

### **PRZESTRZEGANIE PRZEPISÓW PRZECIWPOŻAROWYCH**

Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do przestrzegania zasad bezpieczeństwa pożarowego.

Zabrania się:

1. Korzystania z uszkodzonych instalacji lub instalacji w złym stanie technicznym.
2. Dokonywania przez osoby nie posiadające wymaganych kwalifikacji zawodowych wszelkiego rodzaju przeróbek i remontów urządzeń oraz instalacji.
3. Nadmiernego obciążania instalacji elektrycznej mogącego wywołać jej przeciążenie.
4. Pozostawienia bez dozoru włączonych do sieci elektrycznej przenośnych grzejników, kuchenek, żelazek i innych urządzeń elektrycznych, a także ustawianie ich na przedmiotach i materiałach palnych.
5. Przechowywania w piwnicach materiałów łatwopalnych.
6. Palenia tytoniu i używania nie zabezpieczonego ognia w piwnicach.
7. Garażowania motocykli lub motorowerów z paliwem w zbiornikach w pomieszczeniach do tego celu nie przeznaczonych, np. klatkach schodowych, piwnicach.
8. Zastawiania klatek schodowych, korytarzy piwnicznych meblami, opakowaniami, wózkami dziecięcymi, lub innymi przedmiotami utrudniającymi swobodne poruszanie się.
9. Uniemożliwiania swobodnego dostępu do czynnych tablic rozdzielczych, włączników, przełączników itp. urządzeń elektrycznych oraz gazowych.
10. W przypadku nie usunięcia przedmiotów zalegających na klatkach schodowych, ciągach piwnicznych, Administracja ma prawo do usunięcia tych przedmiotów na koszt użytkownika bez możliwości dochodzenia odszkodowania przez niego.
11. Korzystania na balkonach z urządzeń wykorzystujących otwarty ogień np. grill.
12. W razie powstania pożaru należy:
  - zachować spokój i nie poddawać się panice,
  - zaalarmować straż pożarną – telefon nr **998**
  - zawiadomić policję – telefon nr **997**
  - zawiadomić Administrację Osiedli - telefon nr 508 – 185 - 663
  - przystąpić do akcji ratowniczej w ramach decyzji kierującego akcją ratunkową.

**O najdrobniejszych przyczynach mogących spowodować powstanie pożaru należy natychmiast zawiadomić Administrację Osiedli.**

**§ 8**

**PODSTAWOWE ZASADY W ZAKRESIE WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW**

1. Mieszkańcy i osoby przebywające w ich lokalu obowiązani są do zachowywania się na terenie osiedla i nieruchomości w sposób nie zakłócający spokoju innych użytkowników.
2. W godzinach od 20<sup>00</sup> do 8<sup>00</sup> obowiązuje zachowanie ciszy nocnej, a zwłaszcza:
  - ściszenie odbiorników radiowych i telewizyjnych
  - zaniechanie głośnej gry na instrumentach, głośnego śpiewania, głośnych rozmów, korzystania z odkurzacza
  - zakaz wykonywania prac remontowych zakłócających spokój innym mieszkańcom /wiercenie, kucie, itp./.
3. W dni świąteczne obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośnych prac przez całą dobę.
4. Zakazane jest :
  - wjeżdżanie pojazdami mechanicznymi na chodniki i tereny zielone
  - dokonywanie napraw pojazdów w garażach i miejscach postojowych garaży wielostanowiskowych.
5. Odpowiedzialność za właściwą opiekę nad dziećmi ponoszą ich rodzice, zatem :
  - powinny bawić się one w miejscach do tego przeznaczonych
  - zakazane jest hałasowanie, brudzenie, niszczenie i dewastacja mienia.
6. Dla zwiększenia bezpieczeństwa zamieszkiwania oraz ograniczenia możliwości przebywania na klatkach schodowych i w piwnicach osób postronnych, a także zmniejszenia w miesiącach jesienno – zimowych upływu ciepła wszyscy mieszkańcy winni dbać o zamykanie drzwi wejściowych do budynku.
7. Mieszkańcy posiadający w lokalach zwierzęta powinni im zapewnić odpowiednią opiekę, przestrzegać wymogów sanitarno-epidemiologicznych oraz usuwać zanieczyszczenia spowodowane przez nie zarówno w budynkach jak i na terenie. Psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu, a także dokonać opłaty wymaganego podatku.
8. Hodowla zwierząt użytkowych w mieszkaniach i na terenie osiedla jest zakazana.
9. Niedozwolone jest karmienie ptaków na balkonach i parapetach okiennych.

**§ 9**

**USTALENIA KOŃCOWE**

1. Niniejszy regulamin oparty jest na obowiązujących zapisach zarejestrowanego w dniu 20 lutego 2004 roku przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy XIII Wydział Gospodarczy STATUTU SPÓŁDZIELNI.
2. Członkowie, najemcy, właściciele mieszkań i wszystkie osoby z nimi zamieszkujące zobowiązane są do zapoznania się z treścią niniejszego regulaminu i jego przestrzegania.
3. Jeżeli użytkownicy lokalu (osoby w nim zamieszkałe) wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko zasadom używania lokali i porządku domowego, swoim zachowaniem wywołują zgorszenie u innych mieszkańców lub utrudniają im korzystanie z lokali, Spółdzielni przysługuje w stosunku do tych osób zastosowanie sankcji przewidzianych wobec członków Spółdzielni w Statucie Spółdzielni. Ponadto Spółdzielnia ma prawo żądania odszkodowania za wyrządzone szkody.
4. Wykaz niektórych obowiązujących telefonów alarmowych:

- Straż pożarna	- 998
- Pogotowie Ratunkowe	- 999
- Policja	- 997
- Straż Miejska	- 986
- Pogotowie ciepłownicze	- 993
- Pogotowie sieci elektrycznej	- 991
- Pogotowie gazowe	- 992
- Pogotowie sieci wod. – kan.	- 994
- Administracja Osiedli	- 052 - 373 – 15 – 42
	- 052 - 373 – 90 – 45
	- 052 - 373 – 90 – 46
- Zarząd Spółdzielni	- 052 - 342 – 07 – 66
	- 052 - 342 – 09 – 52
5. Traci moc dotychczasowy Regulamin Porządku Domowego i Współżycia Mieszkańców przyjęty przez Radę Nadzorczą Pomorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu **26 lutego 2003 roku**.

**Regulamin P.D.2007**

6. **Niniejszy regulamin zatwierdzony został uchwałą RADY NADZORCZEJ Pomorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bydgoszczy z dnia 12.06.2007 Uchwała nr 24/07 i obowiązuje od dnia podjęcia.**

.....  
/ Sekretarz RN /

.....  
/Przewodniczący RN/