

# REGULAMIN

## porządku domowego i zasad współżycia mieszkańców oraz użytkowników w domach i nieruchomościach Spółdzielni Mieszkaniowej „Żabianka” w Gdańsku

### Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Ustawa z dnia 24.06.1994 roku o własności lokali.
3. Ustawa z dnia 23.04.1964 roku Kodeks cywilny.
4. Ustawa z dnia 13.09.1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
5. Ustawa z dnia 11.09.2015 roku o zużyciu prądu elektrycznego i elektronicznym.
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7.06.2010 roku w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów.
7. Uchwała Rady Miasta Gdańska z dnia 28 listopada 2019 roku Nr XVII/423/19 w sprawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Gdańska.
8. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Żabianka”.

### I. Postanowienia ogólne

#### § 1

1. Przepisy Regulaminu określają obowiązki Spółdzielni, osób którym przysługuje prawo do lokalu oraz wszystkich osób wspólnie z nimi zamieszkujących łącznie z przebywającymi w charakterze gości osób użytkujących lokal.
2. Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia znajdujące się na terenie Spółdzielni są wspólnym dobrem wszystkich osób, którym przysługuje prawo do lokalu.
3. Obowiązek dbałości o stan techniczny oraz porządek i estetykę budynków i terenów, spoczywa na Spółdzielni oraz na wszystkich osobach, którym przysługuje prawo do lokalu, na użytkownikach lokali i terenów.
4. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają na celu zabezpieczenie i ochronę mienia spółdzielczego, utrzymanie czystości budynków i ich otoczenia, bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz zapewnienie osobom, którym przysługuje prawo do lokalu zdrowych, estetycznych i kulturalnych warunków zamieszkania oraz zgodnego współżycia.

### II. Obowiązki Spółdzielni

#### § 2

Do obowiązków Spółdzielni należy utrzymanie we właściwym stanie sanitarno-porządkowym części wspólnych nieruchomości oraz infrastruktury osiedla. W szczególności Spółdzielnia zobowiązana jest do:

- 1) zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub stanowiącymi mienie jej członków,
- 2) zapewnienia należytego stanu sanitarno-porządkowego części wspólnych budynków i ich otoczenia oraz infrastruktury terenowej,



- 3) dokonywania okresowych kontroli stanu sanitarno-porządkowego budynków oraz ich otoczenia,
- 4) zapewnienia, organizowania bezpiecznego poruszania się po ciągach komunikacyjnych pieszych i jezdniach w obrębie osiedla,
- 5) dbania o prawidłowe oznakowanie terenu zewnętrznego osiedla – znaki drogowe,
- 6) wyposażania nieruchomości Spółdzielni w odpowiednie pojemniki do segregacji oraz składowania odpadków i nieczystości, jak również zapewnienia systematycznego opróżniania tych zbiorników,
- 7) zapewnienia dostawy mediów do części wspólnych nieruchomości oraz do mieszkań zgodnie z właściwymi przepisami,
- 8) umieszczanie ogłoszeń oraz innych informacji,
- 9) zlecanie deratyzacji części wspólnych budynków.

### § 3

Obowiązki związane z utrzymaniem czystości i porządku w budynku oraz jego otoczeniu wykonuje podmiot zewnętrzny na zlecenie Zarządu Spółdzielni.

Do obowiązków w/w podmiotu należy, w szczególności:

- 1) sprzątanie klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, altan śmietnikowych, komór zsypanych, chodników, ulic osiedlowych i terenu przylegającego do budynku,
- 2) mycie okien na klatkach schodowych i w suszarniach oraz mycie drzwi wejściowych do budynku,
- 3) usuwanie śniegu i lodu z chodników, przejść dla pieszych, dojeżdż i dojazdów do śmietników oraz zapobieganie powstaniu gołoledzi poprzez posypywanie piaskiem,
- 4) zgłaszanie do Administracji Spółdzielni uszkodzeń i awarii stwierdzonych podczas wykonywania prac porządkowych.

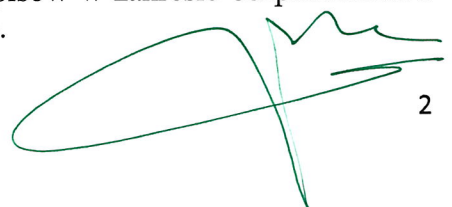
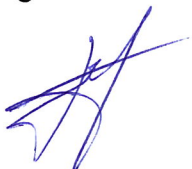
## III. Obowiązki osób, którym przysługuje prawo do lokalu

### § 4

1. Lokal należy używać zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Zmiana przeznaczenia lokalu mieszkalnego na inne cele wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.
3. Zarząd Spółdzielni może odmówić lub cofnąć zgodę na prowadzenie w mieszkaniu działalności gospodarczej, jeżeli charakter wykonywanej pracy stwarza uciążliwość i jest szkodliwy dla osób, którym przysługuje prawo do lokalu zamieszkałych w obrębie nieruchomości.

### § 5

1. Osoba, której przysługuje prawo do lokalu ponosi odpowiedzialność za działania osób korzystających z jego lokalu.
2. Do obowiązków osoby, której przysługuje prawo do lokalu należy użytkowanie lokalu oraz loggii przynależnej do tego lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz utrzymanie go w należytym stanie technicznym i sanitarnym – według obowiązującego „Regulaminu użytkowania, napraw i remontów lokali oraz części wspólnych nieruchomości w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Żabianka” w Gdańsku”.
3. Przed przystąpieniem do remontu lokalu lub loggii przynależnej do tego lokalu, należy postępować zgodnie z zapisami Regulaminu o którym mowa w ust. 2.
4. Obowiązkiem wszystkich osób jest przestrzeganie przepisów w zakresie bezpieczeństwa pożarowego oraz Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego.

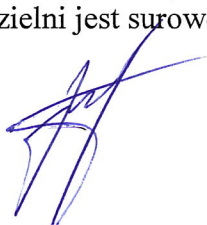


5. Prace remontowe o dużym stopniu hałasu można wykonywać wyłącznie w godzinach od 8<sup>00</sup> do 18<sup>00</sup> w dni powszednie, a w soboty w godz. od 8<sup>00</sup> do 16<sup>00</sup>.
6. Ciszy nocna obowiązuje wszystkie osoby w godzinach od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup>.

## § 6

Do obowiązków osób, którym przysługuje prawo do lokalu należy:

- 1) utrzymanie lokalu i przynależnej do niego loggii, w należyтым stanie czystości, a także usuwanie z parapetów zalegającego na nich śniegu i sopli lodu,
- 2) instalowanie na loggiach skrzynek z kwiatami w taki sposób, aby podczas podlewania, ściekająca woda nie zanieczyszczała elewacji oraz okien i loggii na niższych kondygnacjach,
- 3) utrzymanie czystości na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, piwnicach, pomieszczeniach wspólnego użytku – w tym zabudowach piętowych oraz bezpośrednim otoczeniu budynku,
- 4) niedopuszczalne jest tarasowanie klatek schodowych, korytarzy piwnicznych i innych pomieszczeń przedmiotami takimi jak: rowery, motocykle, wózki dziecięce, sanki, obuwie itp. Obowiązuje zakaz wystawiania na klatkę schodową i korytarze budynku wszelkiego rodzaju rzeczy i przedmiotów stanowiących własność indywidualną,
- 5) powiadamianie mieszkańców klatki o zamiarze prowadzenia uciążliwych prac remontowych poprzez wywieszenie ogłoszenia w widocznym miejscu na klatce schodowej oraz utrzymanie klatki na bieżąco, podczas remontu w należytej czystości,
- 6) ze szczególną ostrożnością przenosić sprzęty o większych gabarytów, dbać o stan techniczny ścian, schodów, poręczy, aby nie dopuścić do ich uszkodzenia,
- 7) nie wyrzucać przez okna i loggie jakichkolwiek śmieci, odpadów, niedopałków itp.,
- 8) na loggiach nie należy przechowywać przedmiotów, które swym wyglądem lub kształtem obniżają estetykę budynku i zagrażają bezpieczeństwu osobom, którym przysługuje prawo do lokalu,
- 9) przy malowaniu loggii we własnym zakresie przez osobę, której przysługuje prawo do lokalu, należy przestrzegać ustalonej przez Spółdzielnię kolorystyki,
- 10) wynosić śmieci i odpadki do śmietników i pojemników przeznaczonych na ten cel (przestrzegać segregacji śmieci), usytuowanych na terenie osiedla. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, należy uprzątnąć zanieczyszczoną powierzchnię,
- 11) ciężkie i nietypowe przedmioty nie wyrzucać do pojemników na śmieci, przedmioty te winny być składowane w miejscach do tego przeznaczonych. Utylizacja – wywożenie we własnym zakresie i na własny koszt gruzu i innych materiałów pozostałych po remontach lokali, w tym brodzików wanien, okien itp. a także elektrośmieci oraz substancji chemicznych i niebezpiecznych,
- 12) czynności związanych z czyszczeniem przedmiotów codziennego użytku, takich jak: trzepanie dywanów, chodników, kocy itp. wykonywać wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych, w dni od poniedziałku do soboty w godz. 8<sup>00</sup> – 20<sup>00</sup>. Nie wolno trzepać i czyścić dywanów, pościeli itp. na loggiach, klatkach schodowych i przez okna,
- 13) osoba, której przysługuje prawo do lokalu ma obowiązek dbać o lokal mieszkalny i w okresie grzewczym utrzymywać co najmniej minimalną temperaturę 16 stopni,
- 14) przestrzegać zakazu grillowania na loggiach,
- 15) zakładanie anten satelitarnych, radiowych, CB, telewizyjnych i internetowych jest dozwolone tylko za zgodą Zarządu Spółdzielni, urządzenia te powinny posiadać świadectwo homologacji dopuszczające je do użytkowania. Samowolne wchodzenie na dachy budynków (również w celu montowania, obsługi w/w urządzeń) bez zgody Spółdzielni jest surowo zabronione.



- 16) bezwzględnie realizować zalecenia pokontrolne przeprowadzane w lokalach przez Spółdzielnię lub osoby/podmioty działające na zlecenie Spółdzielni. W szczególności kontrole instalacji znajdujących się w lokalach, przewodów oraz techniczne.

#### § 7

1. Zabrania się niszczenia zieleni, łamania drzew, krzewów i gry w piłkę w miejscach do tego nieprzeznaczonych.
2. Zabrania się zakładania ogródków oraz sadzenia drzew, krzewów, kwiatów bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.

### **IV. Zasady korzystania z pomieszczeń ogólnodostępnych i boksów piwnicznych**

#### § 8

1. Pomieszczenia w suszarni i wózkarni przeznaczone są do użytku wszystkich osób, którym przysługuje prawo do lokalu danego budynku lub klatki schodowej w obrębie której się znajdują.
2. Zabronione jest samowolne zajmowanie w/w pomieszczeń na inne cele niż:
  - a) pomieszczenia suszarni – przeznaczone są do suszenia bielizny, odzieży itp.
  - b) pomieszczenia wózkarni – przeznaczone są do przechowywania wózków dziecięcych, rowerów, sanek, hulajnóg.
3. Klucze do w/w pomieszczeń mogą mieć wszystkie osoby, którym przysługuje prawo do lokalu i którym przysługuje prawo do korzystania z tych pomieszczeń.
4. Zabrania się zamiany boksów piwnicznych przypisanych do poszczególnych lokali.
5. Utrzymanie czystości w/w pomieszczeń należy do wszystkich osób korzystających z nich.
6. W pomieszczeniach suszarni i wózkarni nie wolno przechowywać żadnych przedmiotów takich jak: meble, sprzęty domowego użytku, odzież, kartony, akcesoria samochodowe itp.

#### § 9

1. Boksy piwniczne przydzielone są łącznie z przydziałem mieszkania każdej osobie, której przysługuje prawo do lokalu lub najemcy do indywidualnego korzystania i przeznaczone są do przechowywania różnych przedmiotów poza materiałami wybuchowymi, łatwopalnymi, cuchnącymi, żrącymi i niebezpiecznymi, nie wolno w nich także przechowywać motocykli, motorowerów, skuterów i motorynek – zakaz ten jednocześnie dotyczy pozostałych części wspólnych nieruchomości.
2. Osoba, której przysługuje prawo do lokalu obowiązana jest do utrzymania porządku i czystości w przydzielonym boksie piwnicznym, a także udostępnić go służbom Spółdzielni w celu przeprowadzenia robót remontowych przebiegających przez niego instalacji, bądź znajdujących się w nim urządzeń technicznych.

#### § 10

Zabrania się wchodzenia i korzystania z pomieszczeń piwnicznych, w których znajdują się urządzenia ciepłownicze (węzeł cieplny), przyłącza wody, gazu itp.

## § 11

W oparciu o ustawę z dnia 07 lipca 1994 roku Prawo budowlane oraz wydane na jej podstawie przepisy wykonawcze, zabrania się ze względów bezpieczeństwa używania w pomieszczeniach ogólnodostępnych urządzeń gazowych.

## § 12

1. W domach wyposażonych w domofony osoby, którym przysługuje prawo do lokalu winni posiadać klucze do drzwi wejściowych lub kody wejściowe i przestrzegać zamykania drzwi przez całą dobę.
2. Drzwi do korytarzy piwnicznych winny być zamykane celem zachowania bezpieczeństwa i porządku,

## V. Bezpieczeństwo pożarowe i budowlane

### § 13

Osoby, którym przysługuje prawo do lokalu powinni przestrzegać obowiązujących przepisów przeciwpożarowych, a w szczególności:

- 1) w razie wybuchu pożaru bez względu na jego rozmiar należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, Policję i Administrację Spółdzielni, a w miarę możliwości pogotowie gazowe, elektryczne i wodno-kanalizacyjne,
- 2) dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w czasie akcji gaszenia pożaru – nie wolno zastawiać korytarzy, klatek schodowych i przejść piwnicznych oraz wykonywać dodatkowych przegród i drzwi, w tym montowania krat w miejscach stanowiących drogi ewakuacyjne w budynkach,
- 3) w piwnicach i na balkonach nie wolno przechowywać materiałów żrących, cuchnących, łatwopalnych i wybuchowych,
- 4) palenie tytoniu i używanie otwartego ognia na klatkach schodowych w pomieszczeniach ogólnodostępnych oraz w piwnicach jest zabronione,
- 5) sprzętu elektromechanicznego lub urządzeń pod napięciem należy używać w taki sposób, aby przez nieuwagę lub lekkomyślność nie spowodować pożaru.

### § 14

Spółdzielnia Mieszkaniowa jest uprawniona do:

- 1) wywozu przedmiotów zalegających w częściach wspólnych nieruchomości,
- 2) demontażu krat i drzwi zainstalowanych w miejscach stanowiących drogi ewakuacyjne,
- 3) zgłaszania do właściwych organów wniosków o wywóz wraków, pojazdów porzuconych oraz parkujących w miejscach do tego celu nie przeznaczonych,
- 4) powiadamiania oraz zgłaszania wniosków stosownym organom o usunięcie przechowywanych materiałów i przedmiotów stanowiących zagrożenie dla życia.

## VI. Podstawowe formy współżycia społecznego

### § 15

1. Dzieci powinny bawić się w miejscach do tego celu przeznaczonych. Za niewłaściwe zachowanie dzieci, takie jak: brudzenie ścian, niszczenie elewacji oraz klatek schodowych, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni - odpowiedzialni są rodzice (za szkody materialne rodzice ponoszą odpowiedzialność finansową).
2. W godzinach obowiązywania ciszy nocnej, tj. 22<sup>00</sup>–6<sup>00</sup>, zakłócenie spokoju stanowi poważne naruszenie obowiązków osoby, której przysługuje prawo do lokalu.

3. Każdą osobę, której przysługuje prawo do lokalu winna cechować osobista kultura, uprzejmość, życzliwość i okazywanie pomocy pozostałym współmieszkańcom.
4. Obowiązuje zakaz używania powyżej jednej minuty w bezpośredniej bliskości budynków silników spalinowych w celach kontrolnych, naprawczych lub podczas postoju.
5. Mycie i naprawa samochodów na terenie Spółdzielni jest zakazane.
6. Zabrania się pozostawienie na terenie Spółdzielni pojazdów bez tablic rejestracyjnych lub w stanie wskazującym, że nie są używane.
7. Zabrania się instalowania wentylatorów do przewodów wentylacyjnych oraz okapów z wyciągiem mechanicznym. Zabrania się montowania urządzeń klimatyzacyjnych w lokalach bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.

#### § 16

1. Zabrania się dokonywania zabudowy korytarzy bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
2. Upoważnia się Zarząd Spółdzielni, aby w przypadkach dewastacji wspólnego mienia osób, którym przysługuje prawo do lokalu, kosztami usuwania szkody obciążyć osobę, która dokonała dewastacji.

#### § 17

1. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych.
2. Psy należy wyprowadzać z mieszkania na smyczy i w kagańcu poza obręb domu, ze względu na bezpieczeństwo innych osób.
3. Za wszystkie szkody spowodowane przez psy lub inne zwierzęta w budynkach i ich otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych odpowiadają ich posiadacze.
4. Osoby posiadające psa obowiązane są do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez psa na klatkach schodowych lub w innych pomieszczeniach budynku służących do wspólnego użytku, na chodnikach, trawnikach i pod oknami budynków.
5. Osoby dokarmiające koty w obrębie osiedla są odpowiedzialne za sprawy porządkowo-sanitarne z tym związane. Miejsce dokarmiania kotów powinno być uzgodnione z Administracją Spółdzielni.
6. O każdym przypadku choroby zakaźnej wśród zwierząt lub jej podejrzeniu należy niezwłocznie zawiadomić właściwą Stację Sanitarno-Epidemiologiczną i Administrację Spółdzielni.
7. Zabrania się dokarmiania dzikiego ptactwa poprzez wykładanie karmy na parapetach i loggiach, wyrzucania karmy z okien i dokarmiania ptactwa w bezpośrednim sąsiedztwie budynków.
8. Zabrania się wprowadzania psów samowolnie biegających – bez smyczy oraz bez ścisłego nadzoru sprawowanego przez opiekuna psa na tereny, gdzie usytuowane są urządzenia zabawowe, sportowe, rekreacyjne. Zabrania się wpuszczania psów do piaskownic.

#### § 18

1. Parkowanie motocykli i samochodów oraz przyczep samochodowych jest dopuszczalne w zatoczkach na parkingach oraz w miejscach do tego celu wyznaczonych przez Administrację Spółdzielni.
2. Motocykli, skuterów, motorowerów, rowerów nie wolno przechowywać na klatkach schodowych ani na korytarzach piwnicznych.



3. Zabrania się parkowania na terenie osiedla samochodów ciężarowych o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony oraz wycofanych z ruchu (np. brak tablic rejestracyjnych powoduje traktowanie samochodu jako wrak).
4. Zabrania się jazdy na terenie osiedla po chodnikach i ciągach pieszych pojazdami jedno i wielośladowymi.
5. Przejeżdżanie deptakiem osiedlowym rowerami, hulajnogami, deskorolkami i innymi urządzeniami kołowymi tzw. Urządzeniami Wspomagającymi Ruch (UWR to urządzenie sportowo-rekreacyjne przeznaczone do poruszania się w pozycji pionowej osoby nim kierującej, które napędzane jest wyłącznie siłą mięśni) oraz urządzeniami transportu osobistego (pojazdami napędzanymi elektrycznie, bez siedzenia i pedałów, konstrukcyjnie przeznaczonymi do poruszania się wyłącznie przez kierującego znajdującego się na tym pojeździe) ze względów bezpieczeństwa jest zabronione.

### § 19

1. Na terenie Osiedla „Żabianka” obowiązuje strefa zamieszkania. Wjeżdżając w obszar, jakim jest strefa zamieszkania, prędkość dopuszczalna wynosi 20 km/h
2. Na terenie Osiedla „Żabianka” obowiązuje oddzielnie oznaczona, znakami pionowymi strefa parkowania pojazdów, w strefie tej parkują pojazdy za okazaniem wydawanych przez Spółdzielnię identyfikatorów. Zasady wydawania identyfikatorów reguluje Regulamin w sprawie wydawania identyfikatorów.
3. Brak umieszczonego za szybą pojazdu identyfikatora skutkować może nałożeniem przez Straż Miejską mandatu.

### § 20

Reklamy i szyldy na terenie Osiedla mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zezwolenia Zarządu Spółdzielni, w oparciu o Uchwałę Krajobrazową Gdańska (UKG).

### § 21

Rozpatrywanie skarg i wniosków na działalność Administracji Spółdzielni należy do kompetencji Zarządu Spółdzielni.

### § 22

1. Administracja Spółdzielni zobowiązana jest do informowania mieszkańców o bieżących wydarzeniach, np. terminach usunięcia awarii, przeglądów budynków itp. poprzez informowanie w gablotach na klatkach schodowych lub podanie informacji bezpośrednio zainteresowanym.
2. Niedopuszczalne jest przyklejanie ogłoszeń, informacji do ścian i drzwi wejściowych budynku.

### § 23

1. Osoba, której przysługuje prawo do lokalu lub najemca jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu za wszystkie osoby zamieszkałe w jego mieszkaniu lub czasowo w nim przebywające (także gości).
2. W stosunku do osób naruszających przepisy ustawy o wykroczeniach oraz rażąco naruszających postanowienia niniejszego Regulaminu kierowane będą wnioski do właściwych organów.



§ 24

1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Żabianka” Uchwałą Nr...10/25... z dnia 19.05.2025 i wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Traci moc Regulamin zatwierdzony Uchwałą Nr 4/2018 z dnia 11.06.2018 roku.

**SEKRETARZ**  
Rady Nadzorczej  
S.M. „Żabianka”

*Felicja Teresa Stefanczyk*

**Z-CIA PRZEWODNICZĄCEGO**  
Rady Nadzorczej S.M. Żabianka

*Zbigniew Marszałek*

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Nadzorczej  
S.M. „Żabianka”

*Andrzej Kupidura*