

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO ORAZ WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO MIESZKAŃCÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ IM. C. K. NORWIDA W GDYNI

I. Postanowienia ogólne

II. Obowiązki użytkowników lokali

III. Utrzymanie czystości, porządku i estetyki w budynkach Spółdzielni oraz ich otoczeniu

IV. Zasady współżycia społecznego mieszkańców

V. Bezpieczeństwo pożarowe

VI. Postanowienia końcowe

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni Mieszkaniowej im. C. K. Norwida, utrzymanie czystości i porządku w budynkach i ich otoczeniu, zapewnienie bezpieczeństwa przeciwpożarowego i warunków do zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o „użytkowniku lokalu” należy przez to rozumieć: członka Spółdzielni, osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, najemcę lokalu mieszkalnego i użytkowego.
3. Właściciel lokalu ponosi pełną odpowiedzialność za przestrzeganie postanowień niniejszego Regulaminu przez wszystkie osoby z nim zamieszkujące, najemców oraz wszelkie inne osoby trzecie korzystające z jego lokalu za jego wiedzą i zgodą. Właściciel jest zobowiązany do zapoznania tych osób z treścią Regulaminu. Wszelkie obciążenia finansowe, w tym dodatkowe opłaty i odszkodowania wynikające z naruszenia Regulaminu przez te osoby, będą kierowane bezpośrednio do właściciela lokalu, chyba, że właściciele lokalu wskaże dokładne dane sprawcy.

II. Obowiązki użytkowników lokali

§ 2

1. Lokal powinien być używany zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Użytkownik lokalu obowiązany jest dbać o należyty stan techniczny zajmowanego mieszkania i innych przydzielonych pomieszczeń.
3. Prowadzenie w mieszkaniu działalności gospodarczej albo zmiana sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu - bez zgody Zarządu Spółdzielni są zabronione.
4. Użytkownik lokalu przed rozpoczęciem prac remontowych obowiązany jest powiadomić Zarząd Spółdzielni o planowanym terminie remontu, zakresie prac remontowych, sposobie zabezpieczenia i utylizacji materiałów poremontowych (wywóz gruzu, urządzeń sanitarnych itp.).
5. Wszelkie trwałe przeróbki w mieszkaniach t.j. zmiany konstrukcyjne i zmiany w instalacjach, w szczególności: stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, zabudowa balkonów/logii, przeróbki instalacji C.O., wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, radiowo-telewizyjnej, wymiana stolarki okiennej, montaż klimatyzatorów wymagają zgody Zarządu Spółdzielni na piśmie, pod rygorem nieważności.
6. Obowiązkiem każdego użytkownika lokalu jest powiadomienie Spółdzielni o uszkodzeniu urządzeń i instalacji w lokalach, a także o zauważonych awariach oraz uszkodzeniach instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu (np. pęknięcie i zator rur, zacieki na suficie itp.).
7. Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić lokal w celu:

- a) wykonania obowiązkowych okresowych przeglądów technicznych przewidzianych przez przepisy budowlane,
 - b) dokonania w szczególnie uzasadnionych przypadkach doraźnego przeglądu urządzeń i instalacji,
 - c) usunięcia awarii wywołującej szkodę, zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody lub zagrażającej bezpośrednio życiu bądź zdrowiu mieszkańców,
 - d) kontroli sprawności oraz montażu lub wymiany zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych, w tym urządzeń umożliwiających zdalny odczyt drogą radiową, np. wodomierzy, podzielników kosztów c.o. itp. oraz wykonania odczytu wskazań tych urządzeń,
 - e) w związku z innymi okolicznościami mającymi związek z prawidłowym funkcjonowaniem urządzeń i instalacji budynku oraz bezpieczeństwem.
8. W przypadku braku dostępności lub nieudostępnienia lokalu - w celu usunięcia awarii/usterki wywołującej lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody – dokonuje się komisyjnego i protokolarnego wejścia przedstawiciela Spółdzielni (członek zarządu lub administrator) w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej, także przy jej udziale. Koszty usunięcia szkody lub zabezpieczenia lokalu obciążają użytkownika lokalu.

III. Utrzymanie czystości, porządku i estetyki w budynkach Spółdzielni oraz ich otoczeniu

§ 3

1. Wszyscy użytkownicy lokali zobowiązani są dbać o utrzymanie należytego porządku i czystości na klatkach schodowych, korytarzach, pomieszczeniach wspólnego użytku oraz w otoczeniu na zewnątrz budynków.
2. Wszystkich użytkowników lokali obowiązuje segregacja odpadów komunalnych. Posegregowane odpady należy wrzucać do odpowiednio oznakowanych pojemników śmietnikowych, usytuowanych w pomieszczeniu na odpady.
 - a) W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię lub podmiot świadczący usługi wywozu odpadów naruszenia obowiązku selektywnego zbierania odpadów komunalnych, o którym mowa w § 3 ust. 2 co skutować będzie nałożeniem na Spółdzielnię podwyższonej opłaty za gospodarowanie odpadami, Spółdzielnia ma prawo obciążyć tą opłatą użytkownika lokalu, który dopuścił się naruszenia przepisów.Identyfikacja użytkownika lokalu, który dopuścił się naruszenia, nastąpi w szczególności na podstawie zapisu z monitoringu wizyjnego, danych z systemu kontroli dostępu do pomieszczeń gromadzenia odpadów powiązanego z lokalem, a także na podstawie dokumentacji (w tym fotograficznej) sporządzonej przez pracowników Spółdzielni, administratora nieruchomości lub podmiot zewnętrzny. Obciążenie nastąpi w formie noty księgowej obciążającej konto właściciela lokalu.

3. Odpady wielkogabarytowe powinny być wystawiane w miejscu do tego wyznaczonym.
4. Gruz i odpady poremontowe użytkownicy lokali są zobowiązani usunąć niezwłocznie na własny koszt i we własnym zakresie.
5. W przypadku rozsypania śmieci, zapylenia lub rozlania płynów na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach lub w windach, użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie uprzątnąć zanieczyszczenia.
6. Skrzynki na kwiaty umieszczone na balkonach, loggiach i parapetach powinny być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo innych mieszkańców i osób postronnych, powinny być szczelne a podlewanie powinno odbywać się z umiarem, by nie brudzić elewacji i nie zalewać poniższych balkonów, logii.
7. W przypadku szkód powstałych przy wykonywaniu remontu np. uszkodzenia fragmentów ścian, uzupełnienia tynków po wymianie drzwi zewnętrznych, uszkodzenia posadzki, itp., użytkownik lokalu zobowiązany jest do wykonania niezbędnych prac naprawczych.
8. Instalowanie anten radiowych i telewizyjnych na dachach, balkonach, oknach, ścianach budynku jest zabronione.
9. Reklamy, tablice ogłoszeniowe i szyldy mogą być instalowane wyłącznie po uzyskaniu zgody Zarządu Spółdzielni na piśmie, pod rygorem nieważności.
10. Użytkownikom lokali zabrania się:
 - a) wyrzucać przez okna i z balkonów/loggii jakichkolwiek śmieci oraz niedopałków papierosów bądź wylewać nieczystości,
 - b) wyrzucać do muszli klozetowych różnego rodzaju odpadów, szmat, pieluch, chusteczek nawilżanych i innych materiałów mogących spowodować niedrożność kanalizacji,
 - c) samowolnego nasadzenia lub usuwania w całości lub w części roślin zielonych oraz drzew na terenie Spółdzielni otaczającym budynki.
11. Użytkownicy lokali posiadający psy i inne zwierzęta obowiązani są:
 - a) wyprowadzać psa wyłącznie na smyczy - i w przypadku zwierząt agresywnych w kagańcu - bez względu na wielkość i rasę.
 - b) sprzątać natychmiast zanieczyszczenia spowodowane przez swoje zwierzęta w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego korzystania tj.: windy, korytarze, klatki schodowe itp. oraz na nieruchomości gruntowej Spółdzielni,
 - c) posiadać aktualne zaświadczenie o obowiązkowym szczepieniu swojego zwierzęcia.

§ 3a. Obowiązki związane z prowadzeniem remontu w lokalu

1. Właściciel lub użytkownik lokalu planujący przeprowadzenie remontu, który może powodować uciążliwości dla innych mieszkańców lub zabrudzenie części wspólnych nieruchomości (w szczególności prace wiążące się z kuciem, wynoszeniem gruzu, pyleniem), jest zobowiązany do pisemnego zgłoszenia tego faktu Administracji

Spółdzielni co najmniej 3 dni przed jego rozpoczęciem. Zgłoszenie zamiaru przeprowadzenia remontu lokalu stanowi Załącznik do niniejszego regulaminu.

2. Właściciel, użytkownik lokalu lub wykonawcy są zobowiązani w czasie remontu do ponoszenia kosztów związanych z dodatkowym, zryczałtowanym sprzątaniami w częściach wspólnych nieruchomości (korytarze, klatka schodowa, winda, hol wejściowy) w kwocie 200 złotych netto za każdy rozpoczęty tydzień remontu.
3. Spółdzielnia odstąpi od naliczania opłaty, o której mowa w ust. 2, w przypadku złożenia przez właściciela, użytkownika lokalu lub wykonawcę pisemnego oświadczenia o samodzielnym, bieżącym i należyтым utrzymaniu porządku w częściach wspólnych nieruchomości w trakcie trwania remontu. Wzór oświadczenia stanowi załącznik do Zgłoszenia zamiaru przeprowadzenia remontu lokalu.
4. Opłata, o której mowa w ust. 2, będzie naliczana na podstawie faktury VAT i jest płatna w terminie do 14 dni od dnia jej wystawienia.
5. Zabrania się składowania gruzu i innych odpadów poremontowych w workach lub luzem w częściach wspólnych nieruchomości, w tym na korytarzach, klatkach schodowych, w wiatrołapach, pomieszczeniach technicznych, a także na terenach zielonych należących do Spółdzielni.
6. Odpady budowlane i poremontowe muszą być gromadzone w specjalistycznych kontenerach lub workach typu „big-bag”, których ustawienie na terenie nieruchomości wymaga uprzedniego uzgodnienia lokalizacji z Administracją Spółdzielni. Lokalizacja nie może utrudniać ruchu pieszego i kołowego oraz dostępu do altan śmietnikowych i innych urządzeń.
7. W przypadku stwierdzenia porzucenia odpadów budowlanych w miejscu do tego nieprzeznaczonym (w tym w altanach na odpady komunalne) lub pozostawienia zapelnionego kontenera/worka „big-bag” na terenie nieruchomości po zakończeniu remontu, Spółdzielnia wezwie właściciela, użytkownika lokalu lub wykonawcę do ich niezwłocznego usunięcia w wyznaczonym terminie.
8. W przypadku bezskutecznego wezwania, o którym mowa w ust. 7, Spółdzielnia zleci usunięcie odpadów na koszt właściciela lokalu prowadzącego remont. Właściciel, użytkownik lokalu lub wykonawca zostanie obciążony pełnymi kosztami utylizacji odpadów, udokumentowanymi fakturą wystawioną przez firmę zewnętrzną, powiększonymi o opłatę manipulacyjną w wysokości 200 złotych netto.

IV. Zasady współżycia społecznego mieszkańców

§ 4

1. Warunkiem zgodnego współżycia społecznego wszystkich użytkowników lokali jest niezakłócanie sobie wzajemnie spokoju i poszanowanie praw innych użytkowników lokali.
2. Cisza nocna obowiązuje w godz. 22.00 – 6.00. W tych godzinach należy w szczególności:
 - a) ściszyć odbiorniki RTV,

- b) zaniechać głośnego odtwarzania muzyki, gry na instrumentach, głośnych zabaw, imprez itp.,
- c) ograniczyć korzystanie z urządzeń domowych emitujących hałas, takich jak pralki, odkurzacze itp., lub korzystać sposób niezakłócający spokoju sąsiadów.

Zakłócanie ciszy nocnej stanowi poważne naruszenie zasad współżycia społecznego mieszkańców Spółdzielni.

- 3. Prace remontowe, wiercenie otworów w ścianach oraz inne prace budowlane w lokalach, powodujące hałas można wykonywać wyłącznie w dni powszednie od poniedziałku do piątku w godz. 8.00-17.00. W dni świąteczne obowiązuje bezwzględny zakaz wykonywania głośnych i uciążliwych prac.
- 4. Parkowanie pojazdów (motocykli, samochodów) jest dozwolone jedynie w miejscach do tego celu wyznaczonych. Zabronione jest parkowanie na trawnikach, chodnikach i przy wjeździe do pomieszczenia na odpady.
- 5. Parkowanie w miejscach oznaczonych dla osób niepełnosprawnych bez aktualnego zaświadczenia i identyfikatora jest zabronione.
- 6. Za skutki niewłaściwego zachowania dzieci i wyrządzone przez nie szkody w częściach wspólnych budynku oraz na terenie zewnętrznym należącym do Spółdzielni odpowiedzialność ponoszą rodzice bądź opiekunowie.

V. Bezpieczeństwo pożarowe

§ 5

- 1. Wszyscy użytkownicy lokali zobowiązani są przestrzegać zasad bezpieczeństwa pożarowego i powiadamiać administrację Spółdzielni o przyczynach mogących spowodować pożar.
- 2. W razie wybuchu pożaru, należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną oraz administrację Spółdzielni.
- 3. Dla zapewnienia bezpieczeństwa użytkownikom lokali nie wolno:
 - a) pozostawiać bez nadzoru włączonych urządzeń elektrycznych w lokalach,
 - b) używać otwartego ognia, palić tytoniu oraz spożywać alkoholu na klatkach schodowych, korytarzach, windach, piwnicach,
 - c) przechowywać w ciągach komunikacyjnych (korytarze, klatki schodowe) przedmiotów utrudniających komunikację, m.in. mebli, rowerów, wózków, sanek, kartonów, sprzętów budowlanych itp. W wyniku stwierdzenia obecności ww. przedmiotów w częściach wspólnych, przy braku reakcji ze strony właściciela tych przedmiotów, będą one traktowane jako porzucone i poddane utylizacji,
 - d) przechowywać materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących itp. w piwnicach, pomieszczeniach wspólnego użytku, na balkonach, loggiach,

- e) wzniecać ognia, grillować na balkonach, loggiach.
4. Niezależnie od postanowień ust. 3 pkt c, Spółdzielnia ma prawo obciążyć użytkowników lokali opłatą za bezumowne korzystanie z powierzchni wspólnych nieruchomości, na zasadach i zgodnie z Regulaminem opłat za bezumowne korzystanie z powierzchni wspólnych nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej im. C.K. Norwida, uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

VI. Postanowienia końcowe

§ 6

1. Wszyscy użytkownicy lokali zobowiązani są zapoznać się z treścią niniejszego Regulaminu oraz przestrzegać jego postanowień.
2. Uwagi i skargi w sprawach związanych z nieprzestrzeganiem postanowień niniejszego Regulaminu należy zgłaszać do administracji Spółdzielni w formie pisemnej lub elektronicznej na adres e-mail: biuro@smnorwida.pl

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej im. C.K. Norwida w Gdyni uchwałą nr 9/2025 z dnia 26-08-2025 i obowiązuje z dniem podjęcia.

ZGŁOSZENIE ZAMIARU PRZEPROWADZENIA REMONTU LOKALU**I. DANE ZGŁASZAJĄCEGO**

Imię i nazwisko właściciela / użytkownika lokalu:	
Adres lokalu, w którym będzie prowadzony remont:	ul. C.K. NORWIDA 4 /
Telefon kontaktowy:	
Adres e-mail:	

II. INFORMACJE O REMONCIE

Przewidywany termin rozpoczęcia remontu:	
Przewidywany termin zakończenia remontu:	
Zakres planowanych prac (proszę zaznaczyć właściwe):	☐ Malowanie, tapetowanie ☐ Wymiana podłóg ☐ Remont łazienki / kuchni (w tym kucie, wymiana glazury/terakoty) ☐ Wyburzanie / stawianie ścianek działowych (wymaga odrębnej zgody Spółdzielni) ☐ Wymiana instalacji wewnętrznych ☐ Inne (jakie?):
Dane firmy wykonawczej (jeśli dotyczy):	Nazwa: Telefon kontaktowy:

III. OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że zapoznałem/am się z treścią **Regulaminu porządku domowego oraz współżycia społecznego mieszkańców** obowiązującego w Spółdzielni Mieszkaniowej im. C.K. Norwida w Gdyni, w szczególności z obowiązkami dotyczącymi prowadzenia prac remontowych.

Zobowiązuję się do:

1. Zabezpieczenia części wspólnych nieruchomości (klatka schodowa, winda, korytarze) przed zniszczeniem i zabrudzeniem w trakcie trwania remontu.
2. **Codziennego i bieżącego sprzątania zanieczyszczeń** powstałych w częściach wspólnych w wyniku prowadzonych prac.
3. Prowadzenia prac uciążliwych (powodujących hałas, pylenie) wyłącznie w godzinach **od 8:00 do 17:00 w dni robocze**.
4. Składowania materiałów budowlanych i gruzu wyłącznie w obrębie własnego lokalu lub w kontenerze na gruz lub worku typu big-bag, którego ustawienie zostało uzgodnione z Administracją.
5. Poinformowania użytkowników i wykonawców o powyższych obowiązkach i egzekwowania ich przestrzegania.

Przyjmuję do wiadomości, że:

- w przypadku niewywiązania się z obowiązku utrzymania czystości w częściach wspólnych, Spółdzielnia obciąży mnie zryczałtowaną opłatą za dodatkowe sprzątanie zgodnie z § 3a Regulaminu porządku domowego.
- w przypadku stwierdzenia porzucenia odpadów budowlanych w miejscu do tego nieprzeznaczonym (w tym w altanach na odpady komunalne) lub pozostawienia zapełnionego kontenera/worka "big-bag" na terenie nieruchomości po zakończeniu remontu, Spółdzielnia obciąży mnie udokumentowanymi kosztami utylizacji odpadów, zgodnie z § 3a Regulaminu porządku domowego.

..... (Czytelny podpis Zgłaszającego)