Regulamin
porządku domowego obowiązujący mieszkańców w S.M. "Janowo"

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielni, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedla oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki spółdzielni, członków spółdzielni, osób niebędących członkami spółdzielni posiadających tytuł prawny do lokalu, zwanych dalej mieszkańcami osiedla, w zakresie realizacji celów, o których mowa w § 1 ust.1.
3. Mieszkańcy osiedla są odpowiedzialni, w zakresie postanowień niniejszego regulaminu, za wszystkie osoby wspólnie z nimi korzystające z lokalu, stale lub czasowo w lokalu przebywające.

II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 2

Spółdzielnia obowiązana jest do przekazywania budowanych lokali w stanie odpowiadającym obowiązującym normom i wymogom techniczno-użytkowym, określonym odpowiednimi przepisami techniczno-budowlanymi na dzień oddania budynku do eksploatacji.

§ 3

Spółdzielnia zobowiązana jest do wyegzekwowania od wykonawcy usunięcia wad i usterek wynikłych ze złego wykonania budynku lub wad materiałów budowlanych ujawnionych w okresie gwarancji i rękojmi.

§ 4

Spółdzielnia obowiązana jest dbać o stan techniczny budynków, porządek i czystość w otoczeniu budynków, urządzeń stanowiących ich trwałe wyposażenie oraz pomieszczeń wspólnego użytku, jak: klatki schodowe, korytarze piwniczne, pralnie, suszarnie, itp.

§ 5

Spółdzielnia obowiązana jest ponadto:

1) zapewnić wyposażenie budynków w sprzęt sanitarno-porządkowy i ppoż. o ile stosowne przepisy tego wymagają,
2) oznaczyć budynki i pomieszczenia znajdujące się na terenie osiedla przez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich informacji lub numerów administracyjnych,
3) zabezpieczyć oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych,
4) dokonywać okresowych dezynfekcji i deratyzacji pomieszczeń i terenów przeznaczonych do wspólnego użytkowania.

§ 6

Do obowiązków spółdzielni należy w szczególności:

1) zapewnienie dostawy czynnika grzewczego o odpowiednich parametrach dla celów centralnego ogrzewania oraz temperatury ciepłej wody użytkowej zgodnie z umową zawartą pomiędzy spółdzielnią a dostawcą,

2) zapewnienie dostaw innych mediów zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie i na warunkach określonych stosownymi umowami,

3) udzielanie bonifikat z tytułu dostaw mediów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami oraz umowami podpisanymi pomiędzy spółdzielnią a dostawcami mediów.

III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§ 7

1. Przydzielony lokal może być używany wyłącznie na cele określone w decyzji o samodzielności lokali.

2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpośrednie używanie całego bądź części lokalu nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu, bądź jego części.

3. Użytkownicy mieszkań zobowiązani są do przestrzegania przepisów meldunkowych.

4. Właściciel lokalu lub osoba mająca inny tytuł prawny do lokalu jest zobowiązana każdorazowo zgłosić liczbę osób faktycznie zamieszkujących w lokalu, przebywających w lokalu stale lub czasowo. Każdorazowo zmiana liczby osób zamieszkujących w lokalu, przebywających w lokalu stale lub czasowo, powinna być zgłoszona niezwłocznie do spółdzielni.

§ 8

Obowiązkiem każdego mieszkańca jest natychmiastowe zgłoszenie spółdzielni zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku, w jego otoczeniu, a także wszelkich stwierdzonych wad i usterek w lokalu, a w szczególności w okresie gwarancji i rękojmi za wady.

§ 9

1. Wszelkie przeróbki w lokalach, nie wyłączając instalacji i urządzeń elektrycznych, względnie zmiany budowlane wewnątrz lokali, w pomieszczeniach przynależnych do lokalu lub pomieszczeniach pomocniczych, w tym również w loggiach balkonowych i na balkonach mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą zarządu spółdzielni i przy zachowaniu stosownych przepisów prawa, w szczególności przepisów ustawy Prawo budowlanego oraz przepisów wykonawczych do ustaw.

2. Pisemna zgoda spółdzielni, o której mowa w ust. 1, jest wymagana każdorazowo w przypadku prac i przeróbek wykraczających poza standardowy remont, jak również aranżacji, które zmieniają wygląd elewacji całego budynku lub/i ingerują w elementy konstrukcyjne i zapewniające bezpieczeństwo budynku.

§ 10

Zabrania się:

1. korzystania z butli gazowych, kuchenek gazowych i innych urządzeń do celów grzewczych w budynkach mieszkalnych.

2. naprawiania we własnym zakresie przedlicznikowych bezpieczników instalacji elektrycznych zarówno w mieszkaniu, jak i poza nim ze względu na grożące niebezpieczeństwo oraz możliwość spalenia instalacji. Kosztami z tytułu strat wynikłych na skutek manipulacji przy urządzeniach obciążona zostanie osoba, która je spowodowała. W przypadku stwierdzenia tego typu uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić spółdzielnię lub upoważnione do tego osoby.
3. instalowania oświetlenia elektrycznego w pomieszczeniach piwnicznych bez pisemnej zgody zarządu spółdzielni.
4. dokonywania zmian w ustawieniu nastaw wstępnych zaworów termostatycznych grzejników c.o. w mieszkaniach, jak również w pomieszczeniach ogólnodostępnych oraz zaworów podpionowych usytuowanych w piwnicach i miejscach ogólnodostępnych.
5. samowolnego wchodzenia na dachy budynków.
6. zakładania anten radiowych i telewizyjnych, a także anten innego przeznaczenia i innego rodzaju urządzeń na elewacji budynku, poza obrębem loggii, bądź na dachu bez zgody zarządu Spółdzielni.

§ 11

W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć kurki przy gazomierzu indywidualnym, bądź przed odbiornikiem, otworzyć okna celem wietrzenia pomieszczenia - po czym zawiadomić pogotowie gazowe i spółdzielnię.

§ 12

1. Celem zapobieżenia nieuzasadnionemu wzrostowi kosztów nie należy pozostawiać w piwnicach, na korytarzach piwnicznych, w pralniach, suszarniach, wózkarniach włączonego oświetlenia, jak również otwartych drzwi i okien.
2. Wszyscy mieszkańcy wchodzący i wychodzący z budynku winni zamykać za sobą drzwi wejściowe.

§ 13

1. Z uwagi na ewentualność zaistnienia awarii w mieszkaniach w czasie nieobecności mieszkańców i konieczności jej usunięcia – użytkownicy mieszkań w przypadku dłuższej nieobecności winni wskazać spółdzielni osobę, która zapewni dostęp do lokalu.
2. W celu skontrolowania stanu urządzeń technicznych i ogólnego stanu mieszkania użytkownik obowiązany jest do udostępnienia wejścia do mieszkania upoważnionym pracownikom spółdzielni bądź firm przez nią upoważnionych.

IV. UTRZYMANIE CZYSTOŚCI, PORZĄDKU I ESTETYKI W BUDYNKACH ORAZ ICH OTOCZENIU

§ 14

Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnych budynków oraz w ich otoczeniu wykonywane są na zlecenie spółdzielni i na zasadach określonych przez spółdzielnię w stosownych umowach zawartych z podwykonawcami prac. W szczególności do obowiązków spółdzielni należy:

1. sprzątanie chodników, terenu przyległego do budynku oraz pomieszczeń ogólnego użytku,
2. mycie okien na klatkach schodowych, w pomieszczeniach gospodarczych i korytarzach piwnicznych oraz drzwi wejściowych do budynku,

3. usuwanie z chodników i dróg dojazdowych śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi przez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku.

§ 15

1. Do obowiązków mieszkańców należy utrzymanie mieszkania, garażu, komórki lokatorskiej w należytym stanie technicznym i sanitarno-epidemiologicznym.
2. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach, windach, piwnicach i pomieszczeniach wspólnie użytkowanych, hali garażowej oraz na zewnątrz budynków.
3. Nie należy wyrzucać przez okna i drzwi balkonowe jakichkolwiek odpadów, niedopałków, resztek żywności, płynów itp.
4. Zabrania się wrzucania jakichkolwiek odpadów stałych do muszli klozetowych, umywalek, wanien i zlewozmywaków.
5. Odpady należy wynosić do pojemników na odpady usytuowanych w pergolach na terenie osiedla i segregować je zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku rozsypania wynoszonych odpadów lub rozlania płynów użytkownik obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczony teren. Zabrania się pozostawiania worków z odpadami przed wejściami do pergoli śmietnikowych.
6. Odpady wielkogabarytowe należy wystawiać przy pergolach na odpady na dzień przed ich planowanym odbiorem.
7. W przypadku przeprowadzania remontu należy zaopatrzyć się na własny koszt w specjalny worek lub kontener, które należy ustawić w miarę możliwości nie na terenach zielonych oraz w sposób nieutrudniający komunikacji. Po zakończeniu remontu lub/i po zapełnieniu worka/kontenera mieszkaniec osiedla odpowiedzialny jest za jego usunięcie.
8. W trakcie przeprowadzania prac remontowych mieszkaniec osiedla odpowiedzialny jest za utrzymanie czystości na klatce schodowej, jeśli w wyniku przeprowadzanych prac zostanie ona zabrudzona, zapylona itp.

§ 16

1. Trzepanie dywanów, chodników może odbywać się wyłącznie w miejscach do tego celu przeznaczonych w godz. od 8.00 do 20.00.
2. Nie wolno trzepać i czyścić dywanów, pościeli, ścierek itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i z okien.

§ 17

1. Nasadzenia i podlewanie roślin na balkonach i loggiach powinno odbywać się w taki sposób, aby nie dochodziło do niszczenia i zawilgocenia elewacji, a także zabrudzenia położonych niżej ścian, okien i balkonów. Instalowanie skrzynek i doniczek na kwiaty winno odbywać się w taki sposób, aby nie stanowiły one zagrożenia dla innych mieszkańców osiedla czy osób postronnych.
2. Na balkonach i loggiach nie należy przechowywać przedmiotów oszpecających wygląd budynku, a także stanowiących zagrożenie dla innych mieszkańców osiedla czy osób postronnych.

§ 18

1. Istnieje możliwość korzystania przez użytkowników lokali mieszkalnych z terenów położonych w bezpośrednim otoczeniu budynków z przeznaczeniem na tereny rekreacyjne – ogródki przydomowe. Zasady korzystania z nich reguluje stosowna umowa między spółdzielnią a mieszkańcem.

2. Mieszkaniec korzystający z przydomowego ogródka zobowiązany jest utrzymywać porządek i estetykę terenu, regularnie dokonywać zabiegów pielęgnacyjnych, a także konserwować i usuwać na własny koszt wszelkie uszkodzenia przedmiotów znajdujących się na terenie ogródka.
3. Ogrodzenie winno być wykonane w sposób estetyczny i bezpieczny dla otoczenia oraz pod warunkiem umożliwiającym jego demontaż. Wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 0,80 m.
4. Do nasadzeń w ogródku należy dobierać wyłącznie gatunki i odmiany roślin nisko rosnących i karłowatych, nieinwazyjnych, nieograniczających widoku i dostępu światła na wyższe kondygnacje. Rośliny pnące mogą być uprawiane wyłącznie z wykorzystaniem specjalnych kratek, w oddaleniu od ścian budynku.
5. Na terenie przydomowego ogródka zabrania się:
   - rozpalania ognisk oraz korzystać z grilla,
   - stawiania altanek lub innych trwałych konstrukcji,
   - prowadzenia jakiejkolwiek instalacji pod lub nad ziemią,
   - składowania niepotrzebnych przedmiotów, nieczystości i odpadów.
6. Spółdzielnia lub upoważnieni przez nią wykonawcy mają prawo wejścia i wjazdu sprzętem budowlanym na teren ogródków w przypadku konieczności naprawy elewacji, usuwania przecieków, napraw instalacji kanalizacyjnych, wodociągowych i innych znajdujących się pod ziemią bez konieczności uprzedniego powiadamiania i uzyskania zgody użytkownika ogródka przydomowego.
7. W przypadku konieczności przeprowadzenia prac, o których mowa w ust. 6, spółdzielnia dołoży wszelkich starań, aby zminimalizować szkody w nasadzeniach. Za ewentualne zniszczenia w nasadzeniach powstałe w związku z koniecznością przeprowadzenia określonych prac nie będą przyznawane odszkodowania.
8. Dosadzanie drzew i krzewów oraz innych roślin na terenie będącym własnością lub współwłasnością Spółdzielni wymaga zgody Spółdzielni. Zabrania się sadzenia drzew, krzewów oraz roślin pnących w bezpośredniej bliskości ścian budynku.

§ 19

1. Należy korzystać z urządzeń dźwigowych zgodnie z ich przeznaczeniem, z zasadami bhp i p.poż.
2. Korzystając z urządzeń dźwigowych zabrania się w szczególności:
   - dewastacji, zaśmiecania,
   - opierania się o drzwi, skakania,
   - palenia papierosów.
3. W przypadku awarii mieszkaniec zobowiązany jest do zawiadomienia stosownych służb w celu usunięcia awarii, a także ewentualnego uwolnienia z urządzenia dźwigowego.

V. BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE

§ 20

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić straż pożarną, policję i spółdzielnię. Zgłoszenie fałszywego alarmu podlega karze.
2. Niedopuszczalne jest zastawianie klatek schodowych i korytarzy piwnicznych przedmiotami, tj. meblami, wózkami, rowerami, hulajnogami, suszarkami itp., utrudniającymi poruszanie się i naruszających przepisy bhp i p.poż.

3. Na klatkach schodowych, w piwnicach, w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania i w hali garażowej nie wolno przechowywać materiałów palnych.
4. Palenie papierosów i używanie ognia na balkonach, klatkach schodowych, w piwnicach, w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania, urządzeniach dźwigowych i hali garażowej jest zabronione.
5. Zabrania się rozpalania grillów na balkonach, tarasach, w ogródkach, jak również na terenie przynależnym do nieruchomości.
6. Z uwagi na zagrożenie pożarowe nie zaleca się przechowywania rowerów elektrycznych, hulajnóg elektrycznych czy innych urządzeń wyposażonych w akumulatory w pomieszczeniach wspólnych, piwnicach i korytarzach.
7. Zabrania się ładowania rowerów elektrycznych, hulajnóg elektrycznych czy innych urządzeń wyposażonych w akumulatory w pomieszczeniach wspólnych, piwnicach i korytarzach.
8. Wszelkie instalacje elektryczne i urządzenia w lokalach mają być utrzymane w dobrym stanie technicznym celem ich bezpiecznego użytkowania.

VI. PODSTAWOWE NORMY WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO MIESZKAŃCÓW

§ 21

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla (budynku) jest wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju.
2. Dzieci powinny bawić się, w tym grać w piłkę, wyłącznie w miejscach do tego celu przeznaczonych. Za skutki niewłaściwego zachowania się dzieci - jak np. brudzenie ścian, hałasowanie, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni i urządzeń infrastruktury – odpowiedzialni są ich prawni opiekunowie.
3. Na terenie osiedla (budynku) w godzinach od 22.00 do 6.00 obowiązuje cisza nocna. W godzinach tych w szczególności należy:
   a/ ściszyć odbiorniki radiowe i telewizyjne,
   b/ zaniechać głośnych gier i zabaw,
   c/ korzystać z urządzeń domowych, takich jak pralki, odkurzacze, itp. w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów,
   d/ zaprzestać korzystania z obiektów sportowych,
   e/ nie dopuszczać do głośnego zachowywania się posiadanych w mieszkaniu zwierząt.
4. W godzinach 6.00 – 22.00 nie wolno w sposób uciążliwy i rażący zakłócać spokoju innych mieszkańców, jeśli nie ma takiej konieczności (usuwanie awarii, remont).
5. Naprawy i remonty w lokalach wywołujące hałasy mogą być prowadzone jedynie w dni powszednie, tj. od poniedziałku do soboty, w godzinach od 8^{00} do 19^{00}. O planowanym remoncie, zwłaszcza długotrwałym, mieszkaniec osiedla winien w miarę możliwości wcześniej poinformować mieszkańców klatki schodowej.
6. W niedziele oraz dni świąteczne obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośnych prac przez całą dobę.

§ 22

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 oraz przepisów obowiązujących w tym zakresie.

2. Właściciele psów obowiązani są do wyprowadzania ich na smyczy i w przypadku takiej konieczności w kagańcu.
3. Zabrania się wprowadzania psów na tereny przeznaczone na place zabaw, piaskownice oraz boiska sportowe.
4. Za wszystkie szkody spowodowane przez zwierzęta, w szczególności w budynku i jego otoczeniu odpowiadają ich posiadacze.
5. Osoby posiadające zwierzęta obowiązane są do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez nie na klatkach schodowych lub w innych częściach wspólnych budynku czy nieruchomości.
6. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców osoby posiadające zwierzęta zobowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia chorób zakaźnych.
7. O każdym przypadku choroby zakaźnej u zwierzęcia lub jej podejrzeniu należy niezwłocznie zawiadomić właściwą Stację Sanitarno - Epidemiologiczną i spółdzielnię.
8. Na terenie budynku i osiedla zabrania się hodowli wszelkich zwierząt hodowlanych.

§ 23

1. Parkowanie motocykli i samochodów jest dopuszczalne tylko i wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych. Uruchamianie silników w celach kontrolnych lub naprawczych w godzinach porannych, wieczornych i nocnych jest zabronione.
2. Motocykli, skuterów, motorowerów i rowerów nie wolno przechowywać na klatkach schodowych, ani w korytarzach piwnic.
3. Zabrania się na terenie osiedla jeżdżenia po chodnikach i ciągach dla pieszych pojazdami mechanicznymi.
4. Zabrania się dokonywania uciążliwych napraw pojazdów na terenie osiedla.

§ 24

Reklamy i szyldy na terenie osiedla mogą być instalowane zgodnie z Regulaminem w sprawie zasad wynajmu lokali użytkowych, dzierżawy terenu oraz instalowania reklam w zasobach SM „Janowo”.

§ 25

Spółdzielnia zobowiązana jest informować mieszkańców o ważnych wydarzeniach dotyczących danego budynku. W tym celu na każdej klatce schodowej budynku zawieszone są tablice informacyjne. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się wywieszanie ogłoszeń na drzwiach wejściowych do budynku przez spółdzielnię bądź wykonawcę prac upoważnionego przez spółdzielnię.
Informacje, o których mowa powyżej, mogą być zamieszczone również na stronie internetowej spółdzielni oraz w systemie IOK dla osób posiadających do niego dostęp.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 26

W stosunku do użytkowników lokali nieprzestrzegających postanowień niniejszego regulaminu - uporczywego i złośliwego przekroczenia jego postanowień zarząd spółdzielni może:
1) kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów,
2) występować w trybie procesu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

3) na wniosek większości właścicieli lokali w trybie procesu występować z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

§ 27

W pozostałym zakresie, prawa i obowiązki użytkowników lokali oraz spółdzielni regulują stosowne regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą oraz statut spółdzielni.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Janowo" w Rumi w dniu 31 sierpnia 2026 roku Uchwałą nr 14/2026.