

REGULAMIN

określający zasady korzystania z lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, pomieszczeń ogólnego użytku oraz porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczny Stok” w Białymstoku

Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny, estetyki budynków i ich otoczenia; zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.

§ 1

Podstawy prawne

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U.2024.558 t.j.);
2. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczny Stok”;
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2021.1048 t.j.);
4. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz.U.2023.725 t.j.);
5. Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U.2024.399 t.j.);
6. Ustawa z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym (Dz.U.2024.1251 t.j.);
7. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2024.725 t.j.);
8. Rozporządzenie MSWiA z dnia 7 czerwca 2010 r., w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U.2023.822 t.j.);
9. Rozporządzenie MSWiA z dnia 28 kwietnia 2003 r. w sprawie wykazu ras psów uznawanych za agresywne (Dz.U.2003.77.687);
10. Ustawa z dnia 20 maja 1971 r. Kodeks wykroczeń (Dz.U.2023.2119 t.j.);
11. Ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks karny (Dz.U.2024.17 t.j.).

§ 2

Definicje

1. Użytkownik- osoba posiadająca następujące tytuły prawne do lokali: spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, odrębną własność lokalu, najem, podnajem, użyczenie, dzierżawa, domownik, osoba bez tytułu prawnego faktycznie zajmująca lokal.
2. Lokal- lokal mieszkalny, pomieszczenie do niego przynależne, lokal użytkowy, garaż, pomieszczenie ogólnego użytku, bokówka.

§ 3

Utrzymanie stanu techniczno – eksploatacyjnego zasobów

I. Obowiązki Spółdzielni i Administracji Osiedli

Spółdzielnia zobowiązana jest do:

1. Przekazywania użytkownikom lokali w stanie odpowiadającym obowiązującym normom i wymogom

techniczno-użytkowym określonym przepisami budowlanymi.

2. Terminowego usuwania usterek wynikających z wadliwego wykonania budowy lub remontu, bądź wad materiałów budowlanych powstałych w czasie trwania gwarancji.
3. Protokolarnego odbioru lokali w przypadku opuszczenia go przez użytkownika.
4. Dbania o odpowiedni stan techniczny budynków, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, urządzeń stanowiących ich trwałe wyposażenie, pomieszczeń wspólnego użytku (pralnie, suszarnie, korytarze piwniczne, ciągi komunikacyjne w garażach); dbania o porządek i czystość budynków i ich otoczenia.
5. Konserwacji i naprawy bram głównych do garaży wielostanowiskowych oraz szlabanów.
6. Zapewnienia wyposażenia budynków w sprzęt i urządzenia przeciwpożarowe.
7. Oznaczenia budynków i lokali znajdujących się na terenie osiedla przez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich tabliczek informacyjnych lub numerów określających przy jakiej ulicy się mieszczą i jaką liczbą porządkową są oznakowane.
8. Zapewnienia mieszkańcom dogodnego przejścia do budynków i mieszkań oraz oczyszczania ze śmieci, śniegu, lodu, błota i innych zanieczyszczeń chodników i dojść do budynków.
9. Zapewnienia oświetlenia wejść do budynków, klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych.
10. Wyposażenia nieruchomości w kosze na śmieci oraz zapewnienia ich opróżniania z zachowaniem wymogów sanitarno-porządkowych.
11. Zapewnienia dostawy czynnika grzewczego oraz ciepłej wody do lokali mieszkalnych i użytkowych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
12. Wykonywania napraw wewnątrz lokali wyszczególnionych w „Regulaminie określającym obowiązki Spółdzielni i jej użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali”.
13. Zapewnienia stałego i bezpiecznego funkcjonowania wind zainstalowanych w budynkach.

II. Obowiązki użytkowników lokali

Użytkownicy lokali zobowiązani są do:

1. Użytkowania lokali zgodnie z przeznaczeniem.
2. Dbania o należyłą konserwację zajmowanych lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi.
3. Niezwłocznego zawiadomiania Administracji Osiedla o zauważonych awariach, uszkodzeniach instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu, bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo będzie obciążał koszt naprawy.
4. Natychmiastowego zawiadomienia Administracji Osiedla lub Pogotowia Gazowego w przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu.
5. Uzyskania pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni na wykonanie w lokalu prac polegających na remoncie instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, centralnego ogrzewania (instalowania dodatkowych i wymiany na inny typ grzejników), wykonaniu zabudów instalacji wspólnych, stawianiu lub rozbieraniu ścianek, wykonaniu otworów w ścianach nośnych, wymianie drzwi zewnętrznych do

lokalu, montażu klimatyzatorów, montażu zabudów balkonowych. Wszystkie prace należy wykonać we własnym zakresie i na własny koszt, zgodnie z warunkami technicznymi i obowiązującymi przepisami.

6. Zapewnienia swobodnego dostępu do pionów centralnego ogrzewania, wodociągowych, gazowych i kanalizacyjnych w celu usunięcia awarii, wymiany urządzeń pomiarowych bądź zaworów odcinających; w przypadku zabudowanych pionów, urządzeń pomiarowych, zaworów Spółdzielnia ma prawo usunąć zabudowę na koszt użytkownika.
7. Zamknięcia głównych zaworów ciepłej i zimnej wody, gazu oraz okien w przypadku dłuższej (kilkudniowej) nieobecności.
8. Udostępnienia lokalu w celu usunięcia awarii lub dokonania zabezpieczeń mających zapobiec powstaniu szkody.
9. Udostępnienia lokalu w celu umożliwienia dokonania wymiany, naprawy bądź odczytu wodomierzy, podzielników ciepła.
10. Udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia obowiązkowej kontroli instalacji i urządzeń gazowych, elektrycznych oraz przewodów wentylacyjnych, wynikających z ustawy Prawo budowlane. O obowiązkowej kontroli Spółdzielnia zawiadamia poprzez wywieszenie ogłoszeń w budynku; w razie nieudostępnienia lokalu w dwóch kolejnych terminach, użytkownik obowiązany jest pokryć koszt wykonania dodatkowego przeglądu (trzeci termin) wg cen rynkowych, a także pokryć ewentualne szkody, jakie swoim postępowaniem spowodował.
11. Udostępnienia lokalu w celu sprawdzenia stanu sanitarno-porządkowego lokalu.
12. W okresie zimowym do usunięcia zalegającego śniegu z balkonów, loggii i tarasów przynależnych do mieszkania w sposób niezagrażający życiu lub zdrowiu innych mieszkańców.
13. W przypadku zbycia lokalu użytkownik zobowiązany jest do przekazania najmowanego pomieszczenia ogólnego użytku, bokówek i ogródków do Administracji Osiedla.

Użytkownikom lokali zabrania się:

14. Używania urządzeń elektrycznych i telekomunikacyjnych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.
15. Instalowania gniazd elektrycznych w bokówkach i komórkach piwnicznych.
16. Ładowania pojazdów elektrycznych z instalacji wewnętrznej lokalu.
17. Samodzielnego demontażu podzielników ciepła, wodomierzy, głowic termostatycznych oraz zrywania plomb z urządzeń.
18. Samowolnego wchodzenia na dachy i przestrzenie stropodachowe budynków.
19. Pozostawiania zapalonego światła w pomieszczeniach ogólnego użytku.
20. Blokowania wyłączników oświetlenia klatek schodowych zapałkami, drutem itp.
21. Trwałego otwierania okien na klatkach schodowych, okienek piwnicznych oraz okien w innych pomieszczeniach ogólnego użytku w sezonie grzewczym.
22. Prowadzenia w mieszkaniu, garażu czy częściach wspólnych budynku działalności handlowo-usługowej, wykonywanie rzemiosła lub pracy nakładczej bez zgody Zarządu Spółdzielni.

§ 4**Utrzymanie czystości, higieny i estetyki w budynkach oraz ich otoczeniu**

1. Utrzymanie czystości i porządku na klatkach schodowych budynków, pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczeniu budynków, a także terenów całego osiedla należy do Administracji Osiedla.
2. Do obowiązków użytkowników należy utrzymanie lokali w należytym stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym.
3. Użytkownicy powinni przestrzegać czystości na balkonach, klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach, pomieszczeniach wspólnego użytkowania, garażach oraz na zewnątrz budynków.
4. Zabrania się wyrzucania przez okna i drzwi balkonowe jakichkolwiek śmieci, niedopałków papierosów, papierów, żywności itp.
5. Zabrania się wykładania pożywienia w celu dokarmiania ptactwa na parapetach okiennych, w ogródkach przydomowych oraz przy miejscach gromadzenia odpadów.
6. Zabezpieczenie balkonu lub loggi przed gromadzeniem się ptactwa mieszkańców wykonuje we własnym zakresie i na własny koszt.
7. Do muszli klozetowych nie wolno wrzucać odpadów, które mogą prowadzić do zapchania instalacji kanalizacyjnej m.in.: patyczków i wacików kosmetycznych, ręczników papierowych, pieluch, podpasek, lekarstw, odpadów kuchennych, tłuszczów i olejów, odpadów budowlanych.
8. Odpady należy wynosić do miejsc gromadzenia odpadów (MGO). W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatce schodowej płynów, użytkownik obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczone miejsce lub teren.
9. Mieszkańcy przeprowadzający remonty obowiązani są zamówić we własnym zakresie i na własny koszt kontener na gruz i odpady budowlane.
10. W przypadku konieczności zwalczania insektów w budynku użytkownicy są zobowiązani do przeprowadzenia dezynsekcji w swoich lokalach na własny koszt, w pomieszczeniach ogólnego użytku dezynsekcja i deratyzacja będzie przeprowadzona na koszt Spółdzielni w terminie ustalonym przez Administrację Osiedla.
11. Trzepanie dywanów, chodników, odzieży itp. odbywać się może wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰ z wyjątkiem niedziel i dni świątecznych. Nie wolno trzepać i czyścić dywanów, pościeli, chodników itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i z okien.
12. Mieszkańcy zobowiązani są do poszanowania trawników, rabat kwiatowych, krzewów i drzew zasadzonych na osiedlu.
13. Instalowanie skrzynek na kwiaty na balkonach dozwolone jest wyłącznie po stronie wewnętrznej balkonu na koszt użytkownika. Podlewanie kwiatów powinno odbywać się z umiarem, tak aby woda nie ściekała i nie niszczyła elewacji, nie zalewała położonych niżej okien i balkonów.
14. Na balkonach i loggiach nie należy przechowywać przedmiotów oszpecających wygląd budynku.
15. Zabrania się zmiany kolorystyki elewacji budynku w obrębie balkonu i loggii.
16. Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych dozwolone jest w obrębie balkonu przynależnego do lokalu tylko przez osoby do tego uprawnione.

17. Zabrania się sadzenia i wycinki drzew we własnym zakresie na terenach zarządzanych przez Spółdzielnię.
18. Niedopuszczalne jest pozostawianie na klatkach schodowych, korytarzach wspólnych, piwnicznych oraz garażach wielostanowiskowych wszelkich przedmiotów niestanowiących ich urządzenia np.: mebli, wózków dziecięcych, rowerów, hulajnóg, worków ze śmieciami, butów, kartonów, opon. W przypadku niesunięcia tych przedmiotów w wyznaczonym terminie Spółdzielnia uzna je za porzucone i usunie bez ponoszenia odpowiedzialności za te przedmioty.
19. Zabrania się parkowania pojazdów na ciągach komunikacyjnych w garażach wielostanowiskowych.
20. Zarząd może wyrazić zgodę na zmianę przeznaczenia części lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy pod warunkiem, że działalność w nim prowadzona nie będzie zagrażała bezpieczeństwu, higienie oraz nie będzie zakłócała spokoju sąsiadującym mieszkańcom.

§ 5

Bezpieczeństwo pożarowe

1. Użytkownik lokalu ma prawo do korzystania z części wspólnych zgodnie z przeznaczeniem, przestrzegając zasad obowiązujących w Spółdzielni oraz zasad bezpieczeństwa pożarowego.
2. W budynkach należących do zasobów Spółdzielni zabrania się w szczególności:
 - a. montażu krat oraz drzwi w korytarzach piwnicznych,
 - b. montażu krat na balkonach i loggiach bez możliwości wyjścia (min. jeden element uchylny),
 - c. zamykania na stałe drzwi wejściowych do korytarzyków wspólnych,
 - d. zastawiania meblami, wózkami, rowerami itp. przejść ewakuacyjnych, korytarzy, korytarzyków wspólnych, przejść piwnicznych oraz innych pomieszczeń wspólnego użytku,
 - e. zastawiania pojazdami dróg dojazdowych do budynków i hydrantów,
 - f. przechowywania materiałów łatwopalnych, wybuchowych, makulatury, szmat, benzyny, środków chemicznych itp. w lokalach, na loggiach, balkonach oraz wspólnych korytarzykach,
 - g. używania urządzeń grzewczych elektrycznych posiadających nieosłoniętą spiralę grzewczą,
 - h. zatykania lub zaklejania otworów w przewodach kominowych i wentylacyjnych,
 - i. włączania do jednego gniazda lub obwodu elektrycznego kilku urządzeń o znacznym poborze prądu, których jednoczesne działanie mogłoby wywołać nadmierne obciążenie sieci i wywołać pożar,
 - j. przechowywania pojazdów jednośladowych (rowerów, motorowerów, motocykli, hulajnóg itp.) wyposażonych w akumulatory w korytarzach wspólnych i piwnicznych, piwnicach, pomieszczeniach ogólnego użytku, na balkonach i loggiach,
 - k. w garażach i na miejscach postojowych w garażach wielostanowiskowych zabrania się parkowania pojazdów wyposażonych w instalację LPG,
 - l. palenia wyrobów tytoniowych, papierosów elektrycznych, substancji odurzających oraz używania otwartego ognia na klatkach schodowych, w pomieszczeniach ogólnego użytku i kabinach windy,
 - m. zabrania się odpalania materiałów pirotechnicznych na balkonach, loggiach, tarasach w ogródkach przydomowych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie budynków i placów zabaw.

3. Wszelkie instalacje i urządzenia elektryczne w lokalach oraz pomieszczeniach ogólnego użytku muszą być utrzymane w dobrym stanie technicznym, aby nie dopuścić do zwarcia.
4. Zamiar przeróbek instalacji elektrycznych i gazowych właściciel lokalu winien zgłosić do Spółdzielni i uzyskać zgodę. Prace powinny być wykonane przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia.
5. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, użytkownik ma obowiązek natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, Policję i Administrację Osiedla. Wprowadzenie w błąd fałszywą informacją stanowi wykroczenie zgodnie z art. 66 Kodeksu wykroczeń.
6. Użytkownicy, u których w lokalach zostały zainstalowane autonomiczne czujki dymu oraz zostały wyposażone w gaśnice proszkowe mają obowiązek utrzymywać te urządzenia w stanie pełnej sprawności funkcjonalnej i technicznej. Przeglądy techniczne i czynności konserwacyjne powinny być przeprowadzane w okresach ustalonych przez producenta, nie rzadziej niż raz w roku. Użytkownicy mają również obowiązek udostępnić lokal w celu przeglądu środków p.poż.

§ 6

Podstawowe normy współżycia mieszkańców

1. Warunkiem zgodnego współżycia użytkowników lokali jest poszanowanie spokoju i wzajemna pomoc.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy przestrzegać aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych. Za niewłaściwe zachowanie dzieci – przesadne hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń technicznych oraz zieleni – odpowiedzialni są opiekunowie prawni.
3. Za wszystkie szkody (zniszczenia, zabrudzenia itp.) wyrządzone przez osoby niepełnoletnie w budynkach i ich otoczeniu odpowiadają ich opiekunowie prawni na zasadach określonych w przepisach powszechnie obowiązujących.
4. Użytkownicy lokali są zobowiązani do zachowania ciszy nocnej w budynkach i na osiedlu w godz. od 22.00 do 6.00 dnia następnego. Użytkownicy lokali są zobowiązani do zaprzestania prac wywołujących istotną uciążliwość np. przy użyciu elektronarzędzi w godz. od 20.00 do 8.00 dnia następnego.
5. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt jest dozwolone. Osoby utrzymujące lub sprawujące opiekę nad zwierzętami domowymi są zobowiązane do zachowania środków ostrożności, mających na celu ochronę zdrowia i życia ludzi, wyeliminowania zagrożeń i uciążliwości dla otoczenia.
6. Psy należy wyprowadzać na smyczy, a psy agresywne, w tym wszystkie rasy psów wymienionych w Rozporządzeniu MSWiA z dn. 28.04.2003 r. w sprawie wykazu psów uznawanych za agresywne (Dz.U.2003.77.687), na smyczy oraz w założonych kagańcach. Ze względu na szkody dokonywane przez psy w zieleni, kwiatach i krzewach, spuszczenie ich ze smyczy na terenie osiedli jest niedopuszczalne. Za wszystkie szkody spowodowane przez psy w budynku i jego otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych odpowiadają ich właściciele.
7. Zabrania się wprowadzania zwierząt domowych do piaskownic, na tereny placów zabaw i boisk.
8. Osoby posiadające zwierzęta obowiązane są do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez nie na klatkach schodowych lub w innych pomieszczeniach budynku służących do wspólnego użytku, na trawnikach i chodnikach oraz dbania aby zwierzę nie zakłócało spokoju (np. szczekanie, wycie).

9. Osoby posiadające psy obowiązane są poddawać je szczepieniom przeciwko wściekliźnie i bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej psa. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu należy niezwłocznie zawiadomić właściwą Stację Sanitarno-Epidemiologiczną.
10. Użytkownikom pojazdów zabrania się zastawiania dróg pożarowych, wejść do klatek schodowych, wyjazdów i zjazdów do garaży oraz miejsc gromadzenia odpadów.
11. Zabrania się umieszczania w częściach wspólnych nieruchomości oraz na elewacji budynków urządzeń monitoringu wizyjnego obejmujących swym zasięgiem miejsca ogólnodostępne/publiczne.

§ 7

Zasady korzystania z dźwigów osobowych

1. Nie wolno otwierać drzwi szybu dźwigów wytrychami, drutem itp. a także przed zgaśnięciem światła w tablicy wezwań piętrowych.
2. Drzwi szybu i kabiny należy zamykać spokojnie i dokładnie. Gwałtowne zamykanie drzwi powoduje uszkodzenie styków, przerwy w dopływie prądu i unieruchomienie dźwigu.
3. Drzwi dźwigów zamykających się automatycznie nie należy dopychać, naciskać ani blokować.
4. Po wejściu do kabiny i dokładnym zamknięciu drzwi szybu i kabiny należy nacisnąć odpowiedni przycisk w tablicy dyspozycji.
5. Podczas jazdy dźwigiem należy zachowywać się spokojnie, nie wykonywać gwałtownych ruchów tj. podskoki, kołysania oraz nie opierać się o drzwi.
6. Dzieci do lat 12-tu powinny jeździć windą tylko pod opieką osób starszych.
7. Nie wolno przeciążać dźwigu ponad maksymalne dopuszczalne obciążenie.
8. Zabrania się przewożenia w kabinie windy przedmiotów, które wskutek wagi i kształtu mogą niszczyć podłogę i ściany kabiny.
9. W kabinie windy należy zachować czystość.
10. W kabinie zabrania się palenia wyrobów tytoniowych, papierosów elektrycznych, substancji odorujących oraz spożywania alkoholu.
11. O wszelkich niedokładnościach w działaniu dźwigu natychmiast należy powiadomić Administrację Osiedla lub odpowiednie służby, których numery telefonów znajdują się na drzwiach kabiny.
12. Należy bezwzględnie przestrzegać instrukcji umieszczonej w kabinie windy.

§ 8

Zasady użytkowania ogródków przydomowych

1. Lokalizacje i granice ogródków przydomowych ustala Administracja Osiedla. Ustalonych granic nie wolno samowolnie przesuwać. Powierzchnia ogródka powinna być zbliżona kształtem do prostokąta o szerokości równej szerokości przyległego mieszkania.
2. Ogródek przydzielany jest w pierwszej kolejności użytkownikom lokali zlokalizowanych na parterach. Administracja Osiedla może przydzielić ogródek użytkownikowi lokalu wyższej kondygnacji w przypadku pisemnej zgody użytkownika lokalu z parteru.

3. Ogródki nie muszą być ogrodzane. W przypadku zastosowania ogrodzenia jego wysokość należy uzgodnić z Administracją Osiedla.
4. Ogródki powinny pełnić funkcję zdobniczą z przewagą nasadzeń kwiatowych, krzewów oraz drzew dorastających do wysokości maks. 2 m.
5. W ogródkach przydomowych zabrania się:
 - a. nasadzeń bezpośrednio przy balkonie lub ścianie elewacyjnej budynku,
 - b. stawiania placów zabaw, namiotów, trampolin, domków, basenów, altan, kompostowników, szklarni itp.,
 - c. hodowli, trzymania i wyprowadzania zwierząt,
 - d. palenia chwastów, gałęzi, liści itp.,
 - e. grillowania,
 - f. składowania przedmiotów pod balkonami i na terenach zielonych,
 - g. dowożenia na teren ogródka ziemi powodującej zmiany ukształtowania terenu oraz niewłaściwe odprowadzenie od budynku wód opadowych,
 - h. sytuowania, wykopywania w ogródkach oczek wodnych i innych zbiorników wodnych.
6. Użytkownik ogródka zobowiązany jest dbać o jego estetyczny wygląd, a w szczególności do:
 - a. systematycznego koszenia, usuwania chwastów na rabatach, ścieżkach wewnętrznych alejach przyległych do ogródka,
 - b. wykonywania cięć pielęgnacyjnych drzew i krzewów,
 - c. umieszczania odpadów zielonych w odpowiednich pojemnikach ustawionych w miejscach gromadzenia odpadów,
 - d. zwalczania szkodników i zapobiegania chorobom roślin uprawianych w ogródku,
 - e. remontu ogrodzenia.
7. W przypadku stwierdzenia, że na terenie ogródka wybudowano altanę lub inny obiekt Spółdzielnia ma prawo nakazać użytkownikowi rozbiórkę obiektu na koszt użytkownika ogródka.
8. Nie wolno odstępować ogródka ani podnajmować go nowemu użytkownikowi bez zgody Administracji.
9. W przypadku rezygnacji z użytkowania ogródka lub zmiany właściciela lokalu teren należy przywrócić do stanu pierwotnego i przekazać Administracji Osiedla.
10. Administracja Osiedla ma prawo wejść na teren ogródka w przypadku wykonywania prac związanych z usunięciem awarii lub remontowych sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, remontu elewacji budynku wraz z balkonami oraz fundamentem. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku prowadzonych robót remontowych i usuwaniu awarii.
11. Za korzystanie z wody do podlewania ogródka, użytkownik jest zobowiązany wносить opłaty do Spółdzielni wg wskazań wodomierza.
12. W razie nieprzestrzegania ww. zasad zostanie cofnięta zgoda na korzystanie z ogródka, po uprzednim wezwaniu użytkownika do usunięcia zaniechań lub zaprzestania uciążliwych działań wobec sąsiadów. W przypadku niedotrzymania terminu określonego w wezwaniu Spółdzielnia zastrzega sobie prawo wykonania prac koniecznych i obciążenie kosztami za te prace użytkownika ogródka.

§ 9**Zasady korzystania z części wspólnych budynku**

1. Pomieszczenia ogólnego użytku przeznaczone są do korzystania przez wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych w danej klatce schodowej/budynku zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Wózkownie służą do przechowywania: rowerów, wózków dziecięcych dla użytkowników posiadających dzieci do lat 4-ech, wózków inwalidzkich, hulajnog, sanek, nart oraz innego sprzętu sportowego.
3. Suszarnie przeznaczone są wyłącznie do suszenia prania.
4. O zmianie sposobu użytkowania pomieszczeń ogólnego użytku np.: wózkowni i suszarni decyduje Administracja Osiedla, która sprawuje ogólny nadzór nad korzystaniem z tych pomieszczeń.
5. Klucze do wózkowni/suszarni znajdują się we właściwej Administracji Osiedla.
6. Osoba korzystająca z pomieszczeń ogólnego użytku ma obowiązek sprawdzić czy zostało zgaszone światło, został zachowany porządek, nie ma uszkodzeń np.: inst. centralnego ogrzewania, stolarki okiennej i drzwiowej.
7. Wszyscy użytkownicy pomieszczeń ogólnego użytku mają obowiązek wspólnie dbać o czystość i porządek oraz właściwy stan techniczny pomieszczenia.
8. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek uszkodzeń należy niezwłocznie powiadomić Administrację Osiedla, a w przypadku pożaru dodatkowo Straż Pożarną i Policję.
9. Z pomieszczeń ogólnego użytku należy korzystać w sposób niezakłócający spokoju sąsiadów w godzinach 6.00 - 22.00.
10. Użytkownicy pomieszczeń ogólnego użytku na wezwanie Administracji Osiedla zobowiązani są do przekazania opróżnionego pomieszczenia.
11. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy pozostawione w pomieszczeniach ogólnego użytku, w szczególności w wózkowniach.
12. Zabrania się w pomieszczeniach ogólnego użytku:
 - a. składowania mebli, sprzętu RTV, AGD itp.,
 - b. podłączania sprzętów do instalacji elektrycznej w celu ładowania, nielegalnego podłączania oraz ingerencji/przeróbek instalacji elektrycznej, podłączania i użytkowania urządzeń elektrycznych zasilanych z obwodów administracyjnych; każde nielegalne podłączenie będzie zgłaszane do odpowiednich służb,
 - c. przechowywania motocykli, motorowerów, skuterów, rowerów z napędem spalinowym,
 - d. przechowywania i ładowania rowerów, deskorolek, hulajnog itp. wyposażonych w akumulatory,
 - e. składowania materiałów łatwopalnych, żrących lub wybuchowych,
 - f. składowania rzeczy będących pożywką dla gryzoni,
 - g. pozostawiania materiałów gnijących i rozkładających się,
 - h. wykonywania czynności naprawczych sprzętu wym. w ppkt c. i d., mogących trwale zanieczyścić pomieszczenie np. malowanie rowerów, smarowanie łańcuchów, mycie sprzętu,
 - i. dokonywania montażu półek, regałów, stojaków bez zgody Administracji Osiedla,
 - j. składowania przedmiotów na wszystkich instalacjach przebiegających przez pomieszczenie,
 - k. palenia papierosów, spożywania alkoholu oraz środków odurzających.

13. W przypadku przechowywania rzeczy zabronionych, zostaną one usunięte na koszt ich właściciela, po uprzednim wezwaniu do usunięcia z wyznaczeniem stosownego terminu.

§ 10

Zasady korzystania z miejsc gromadzenia odpadów (MGO)

1. Na terenach osiedli do gromadzenia odpadów komunalnych wyznaczone są MGO otwarte oraz zamknięte (wiaty śmietnikowe).
2. Zabrania się składowania odpadów poza wyznaczonymi do tego miejscami.
3. W obrębie MGO należy zachować porządek oraz bezpieczeństwo pożarowe.
4. Nie wolno zastawiać dojazdu do MGO, należy zapewnić swobodny dostęp dla pojazdów odbierających odpady.
5. Użytkownicy lokali korzystający z wiaty śmietnikowej otrzymują jeden klucz na lokal i są zobowiązani do każdorazowego zamykania wiaty po jej użyciu.
6. Odpady należy segregować i wrzucać do odpowiednio oznakowanych pojemników zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Białystok. Użytkownicy lokali odpowiadają za prawidłową segregację odpadów.
7. Zabrania się wrzucania do pojemników przeznaczonych do zbierania odpadów komunalnych: śniegu, lodu, leków, substancji toksycznych, żrących, wybuchowych, odpadów przemysłowych, medycznych, weterynaryjnych, przedmiotów wielkogabarytowych, opon i odpadów budowlanych.
8. Odpady budowlane, rozbiórkowe, chemikalia, opony użytkownik zobowiązany jest dostarczyć we własnym zakresie do Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK) lub skorzystać z usług na zasadach komercyjnych.
9. Zużyte baterie oraz mały sprzęt AGD/RTV należy umieszczać w pojemnikach na elektroodpady.
10. Odpady wielkogabarytowe (np. meble, dywany) należy wystawiać przy MGO zgodnie z harmonogramem lub we własnym zakresie zawieźć do PSZOK-u.
11. Odpady są wywożone zgodnie z „Harmonogramem wywozu odpadów” dostępnym na stronie internetowej Spółdzielni.
12. W przypadku stwierdzenia braku segregacji odpadów przez firmę wywozową, skutkującego nałożeniem przez Urząd Miejski podwyższonej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, użytkownicy lokali są zobowiązani do jej uregulowania.

§ 11

Zasady korzystania z placów zabaw

1. Plac zabaw jest terenem służącym zabawie, rekreacji i sprzyja aktywnemu wypoczynkowi dzieci.
2. Granice placu zabaw stanowi obszar wyznaczony przez Administrację Osiedla.
3. Wyposażenie placu zabaw stanowi własność Spółdzielni.
4. Plac winien być wyposażony w urządzenia zabawowe przeznaczone dla dzieci w wieku od 3 do 10 lat.
5. Z urządzeń zabawowych należy korzystać zgodnie z ich przeznaczeniem.
6. Z placu można korzystać w godz. od 08.00 do 20.00.

7. Dzieci na terenie placu zabaw powinny przebywać wyłącznie pod opieką dorosłych, którzy ponoszą za nie pełną odpowiedzialność.
8. Osoby przebywające na terenie placu zabaw zobowiązane są do:
 - a. zachowania prawidłowej eksploatacji urządzeń zabawowych,
 - b. dbania i chronienia przed uszkodzeniem i dewastacją poszczególnych urządzeń,
 - c. pozostawienia po sobie należytego porządku i czystości,
 - d. zawiadomienia Administracji o zauważonych uszkodzeniach, zniszczeniach uniemożliwiających prawidłową i bezpieczną jego eksploatację.
9. Na placu zabaw powinno przestrzegać się następujących reguł:
 - a. w pobliżu urządzeń zabawowych zabronione są gry zespołowe i jazda na rowerze,
 - b. zabronione jest wchodzenie na dachy wież oraz górne elementy konstrukcji urządzeń zabawowych, szczególnie dotyczy to huśtawek, przepłotni, drabinek, bramek i dachów domków oraz wykonywanie z nich skoków,
 - c. zabronione jest korzystanie z huśtawek, ważek, karuzel przez więcej niż jedno dziecko na jednym miejscu,
 - d. zabronione jest wbieganie po zjeżdżalni w kierunku przeciwnym do kierunku zjazdu,
 - e. zabronione jest podchodzenie pod urządzenie w trakcie korzystania z niego przez inną osobę, dotyczy to szczególnie huśtawek i karuzel,
10. Na terenie placu zabaw obowiązuje bezwzględny zakaz:
 - a. zaśmiecania terenu,
 - b. dewastowania urządzeń zabawowo - rekreacyjnych oraz ogrodzeń,
 - c. zakłócania spokoju i porządku publicznego,
 - d. palenia ognisk oraz używania materiałów pirotechnicznych i szkodliwych substancji chemicznych,
 - e. wprowadzania zwierząt,
 - f. palenia tytoniu, spożywania napojów alkoholowych lub zażywania innych środków odurzających,
 - g. przebywania osób nietrzeźwych.
11. Za zdewastowany na placu zabaw sprzęt materialną odpowiedzialność ponoszą osoby, które dokonały zniszczenia lub ich prawni opiekunowie.
12. Administracja Osiedla zobowiązana jest:
 - a. dbać o stan techniczny placów zabaw poprzez naprawy i bieżącą konserwację,
 - b. oznaczyć place zabaw poprzez umieszczenie przy nich odpowiednich tabliczek informacyjnych.

§ 12

Reklamy i szyldy

1. Instalowanie reklam i szyldów na terenie osiedli wymaga uzyskania zgody Administracji Osiedla.
2. Szyld - informacja o działalności placówki umieszczona na budynku we wskazanym przez Administrację miejscu, w którym znajduje się lokal nie podlega opłacie.
3. Montaż reklam na terenie osiedla i na dodatkowych panelach reklamowych może odbywać się jedynie po podpisaniu umowy określającej warunki płatności na rzecz Spółdzielni.

4. Montaż reklam i szyldów Reklamodawca wykonuje we własnym zakresie i na własny koszt.
5. Wygląd reklam i szyldów, sposób ich wykonania i instalowania nie może obniżać walorów estetycznych obiektu i terenu, a przede wszystkim nie może zagrażać bezpieczeństwu ludzi i mienia, musi być zgodny z obowiązującymi przepisami ustawy – Prawo budowlane.
6. Reklamodawca odpowiada za estetykę reklam, ich stan techniczny, konserwację oraz za szkody wyrządzone niewłaściwym lub niezgodnym z prawem ich zainstalowaniem i użytkowaniem.
7. Reklamodawca zobowiązany jest do naprawy, wymiany lub usunięcia uszkodzonej reklamy, pod rygorem wykonania tych czynności przez Spółdzielnię na koszt Reklamodawcy.
8. W przypadku potrzeby pobierania energii elektrycznej do bilbordów/reklam wolnostojących Reklamodawca jest zobowiązany do uzgodnienia projektu zasilania oraz wykonania instalacji i zamontowania podlicznika poboru energii elektrycznej we własnym zakresie i na własny koszt o ile istnieje taka możliwość.
9. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy Reklamodawca jest zobowiązany do usunięcia reklamy w terminie określonym w umowie oraz do przywrócenia miejsca po instalacji reklam do stanu pierwotnego i przekazania go Administracji. W przypadku niewywiązania się z warunków umowy Administracja przywróci stan pierwotny na koszt Reklamodawcy.
10. Treść reklamy i sposób jej umieszczenia nie może naruszać obowiązujących przepisów prawnych. Zabrania się reklamowania wyrobów alkoholowych, tytoniowych, umieszczania reklam wyborczo-politycznych, mogących naruszać uczucia religijne lub dobre obyczaje i godzić w zasady współżycia społecznego.

§ 13

Zasady korzystania z miejsc parkingowych (postojowych)

1. Motocykle i samochody należy parkować zgodnie z obowiązującymi przepisami o ruchu drogowym.
2. Zabrania się napraw oraz mycia pojazdów na terenie osiedla.
3. Zabrania się wykorzystywania parkingów osiedlowych do prowadzenia działalności gospodarczej związanej np. z handlem samochodami, wypożyczaniem samochodów.

§ 14

Postanowienia końcowe

1. Fakt nabycia/zbycia lokalu powinien zostać zgłoszony do Administracji Osiedla przez nabywcę/zbywcę w terminie 14 dni od transakcji.
2. Wszelkie spory wynikłe z korzystania z pomieszczeń ogólnego użytku rozstrzyga Administracja.
3. Uwagi użytkowników odnośnie pracy Administracji Osiedla powinny być zgłaszane na piśmie w biurze Zarządu Spółdzielni.
4. Uwagi dotyczące pracy Administracji Osiedli rozpatruje Zarząd Spółdzielni na bieżąco, a w sprawach skomplikowanych w terminie do 30 dni. Skargi i wnioski kierowane do Rady Nadzorczej dotyczące pracy Zarządu Spółdzielni rozpatruje Rada Nadzorcza na najbliższym posiedzeniu, a w sprawach skomplikowanych w terminie do 60 dni.

5. Użytkownicy ponoszą pełną odpowiedzialność za szkody i straty wynikłe z nieprzestrzegania niniejszego regulaminu. Spółdzielnia ma prawo żądania odszkodowania za wyrządzone szkody.
6. W przypadku rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego bądź Zarząd Spółdzielni może skierować wniosek do Rady Nadzorczej o przymusową sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu.
7. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu oraz poza nim powstałe z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu obciążają tego użytkownika.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 3/2025 z dnia 24.03.2025 r. z mocą obowiązywania z dniem podjęcia. Jednocześnie traci moc Regulamin z dnia 25.11.2019 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Frączek Aleksandra

Frączek Aleksandra

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Katarzyna Siemieniako

Siemieniako Katarzyna

