

# REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO W FORDOŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

## I. Podstawa prawna i zasady ogólne.

### § 1

Niniejszy Regulamin został opracowany w oparciu o następujące przepisy:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz.U. Nr 2018.1285 ze zmianami),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. 2018.845 ze zmianami),
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. 2019.737 ze zmianami),
4. Ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (tekst jedn. Dz.U. 2019.1186 ze zmianami),
5. Statut Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
6. Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Bydgoszczy z dnia 29.04.2015 r.
7. Pismo Ministra Finansów nr DD6-8213 -438/WK/06/339/391 z dnia 22.12.2006 r. – zwane dalej pismem Ministra Finansów.
8. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów z dnia 07.06.2010 r.

### § 2

1. Regulamin określa obowiązki związane z utrzymaniem porządku i czystości w zasobach mieszkaniowych i mieniu Spółdzielni oraz zasady zgodnego współżycia społecznego mieszkańców.
2. Użytkownicy lokali są zobowiązani są do zapoznania się z treścią niniejszego regulaminu i przestrzegania jego zapisów.
3. Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za osoby zamieszkujące lub przebywające w lokalu.

## II. Definicje.

### § 3

Użytym w niniejszym Regulaminie zwrotom i pojęciom nadaje się następujące znaczenie:

1. **Spółdzielnia** – oznacza Fordońską Spółdzielnię Mieszkaniową z siedzibą w Bydgoszczy,
2. **Zasoby mieszkaniowe** – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, lokale, nieruchomości wspólną budynków mieszkalnych, budowle i urządzenia infrastruktury określone w piśmie Ministra Finansów,
3. **Mienie Spółdzielni** – są to nieruchomości stanowiące zasoby mieszkaniowe, ale nie przynależne do nieruchomości rozumianej jako nieruchomości gruntowej niezabudowanej lub zabudowanej jednym lub kilkoma budynkami służące:
  - a) do prowadzenia przez Spółdzielnię działalności administracyjnej, oświatowo - kulturalnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami wraz z gruntami przynależnymi,
  - b) osobom zamieszkałym w zasobach Spółdzielni, czyli w szczególności nieruchomości zabudowane śmietnikami, urządzeniami małej architektury, sieciami uzbrojenia, budowlami tj.: drogami, parkingami, zatokami postojowymi związanymi z funkcjonowaniem układu komunikacyjnego wraz z gruntami przynależnymi,

4. **Nieruchomość** – części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności,
5. **Budynek** – obiekt budowlany trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiadający fundamenty i dach.
6. **Nieruchomość wspólna** – oznacza grunt oraz te części budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,
7. **Lokal samodzielny** – to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb służących celom mieszkaniowym i innym.
8. **Lokal** - lokal samodzielny, pomieszczenie przynależne, wydzielone części nieruchomości wspólnej.
9. **Pomieszczenia wspólnego użytku** – wydzielone części budynku służące wszystkim mieszkańcom m.in. pralnie, suszarnie, wózkownie
10. **Użytkownik lokalu** – właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, a posiadająca udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, najemca i osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.

### **III. Zasady zgodnego współżycia mieszkańców oraz zachowania estetyki i porządku w nieruchomości.**

#### § 4

1. Wszyscy użytkownicy zobowiązani są do zachowania czystości w nieruchomości wspólnej i terenach zewnętrznych oraz przestrzegania uchwalonych w tym zakresie aktów prawnych.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do uprzątnięcia nieruchomości wspólnej zanieczyszczonej z jego winy w sposób przekraczający zwykłe użytkowanie np. w wyniku prac remontowych prowadzonych w jego lokalu, rozsypania odpadów, rozlania płynów itp.
3. Odpady należy wyrzucać do odpowiednich pojemników umieszczonych w miejscach wyznaczonych przez Spółdzielnię oraz przestrzegać harmonogramu wywozu odpadów wielkogabarytowych i urządzeń elektrycznych i elektronicznych.
4. Niedozwolone jest wyrzucanie przez okna budynku, z balkonów, tarasów i logii jakichkolwiek przedmiotów, resztek pokarmu, niedopałków papierosów itp.
5. Niedozwolone jest umieszczanie pojemników z kwiatami na zewnętrznych parapetach okien lokali oraz parapetach okien w nieruchomości wspólnej.
6. Rośliny hodowane na balkonach, loggiach, tarasach i portfenetrach, należy umieszczać w taki sposób, aby ich pielęgnacja i położenie nie powodowały uszkodzeń i zanieczyszczeń na niższych kondygnacjach.
7. W nieruchomości wspólnej obowiązuje zakaz spożywania alkoholu i palenia tytoniu.
8. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do niezwłocznego powiadomienia Administratora Nieruchomości o wszelkich zauważonych awariach, uszkodzeniach elementów konstrukcyjnych budynku, instalacji i urządzeń nieruchomości wspólnej, pojawieniu się zagrzybienia, gryzoni i insektów itp.
9. Nie należy otwierać osobom postronnym drzwi wejściowych do klatki schodowej wyposażonej w instalację domofonową.
10. Zakazane jest wchodzenie do pomieszczeń technicznych oraz wychodzenie na dach.
11. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni o zmianie użytkownika lokalu.

## § 5

1. W godzinach od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup> w nieruchomościach obowiązuje cisza nocna. Szczególnie uciążliwe i głośne czynności, w tym prace remontowe powinny być wykonywane w dni powszednie w godzinach od 8<sup>00</sup> do 18<sup>00</sup>, w sobotę od 8<sup>00</sup> do 16<sup>00</sup>. Obowiązuje zakaz prowadzenia ww. prac w niedziele i dni ustawowo wolne od pracy.
2. Postanowienia ust. 1 nie mają zastosowania w sytuacjach awaryjnych.
3. Wszystkie urządzenia, w tym gospodarstwa domowego i audiowizualne powinny być używane zgodnie z zaleceniami producenta oraz w sposób nie powodujący zakłócenia spokoju pozostałych mieszkańców.
4. Nie wolno trzepać wyrobów tekstylnych na balkonach, loggiach, portfenetrach, w oknach oraz na klatkach schodowych. Trzepanie dywanów może się odbywać wyłącznie w wyznaczonych do tego celu miejscach w godzinach określonych w ust. 1.
5. Balkony, loggie, tarasy powinny być wykorzystywane w sposób nie powodujący uciążliwości dla mieszkańców sąsiednich lokali, w szczególności spowodowanych paleniem tytoniu i hałasem.
6. Dzieci powinny bawić się w wyznaczonych do tego celu miejscach, zgodnie z regulaminem placu zabaw.

## § 6

1. Użytkownicy mogą posiadać w lokalach mieszkalnych zwierzęta domowe pod warunkiem, że zwierzęta te nie pogarszają warunków zdrowotnych, sanitarnych i porządkowych otoczenia oraz nie powodują innych uciążliwości dla mieszkańców.
2. Psy należy wyprowadzać poza obręb lokalu na smyczy, w przypadku zwierząt agresywnych także w kagańcu, wszelkie pozostałe po nich nieczystości niezwłocznie usunąć.
3. Niedozwolone jest:
  - a) wyprowadzanie zwierząt domowych na place rekreacyjne,
  - b) prowadzenie hodowli zwierząt na terenie nieruchomości,
  - c) przetrzymywanie zwierząt w pomieszczeniach piwnicznych, wspólnego użytku oraz na terenie nieruchomości,
  - d) przetrzymywanie i zamykanie zwierząt na balkonach, loggiach i tarasach.
4. Dokarmianie zwierząt jest dozwolone wyłącznie w miejscach wyznaczonych przez Spółdzielnię, a osoby je dokarmiające są zobowiązane do niezwłocznego uprzątnięcia pojemników po karmie i wodzie.
5. Zakazane jest karmienie ptaków na balkonach, loggiach, tarasach i parapetach okiennych.

## § 7

1. Na ulicach wewnątrzsiedlowych należy przestrzegać oznakowania organizacji ruchu.
2. Zabrania się:
  - a) parkowania samochodów i innych pojazdów mechanicznych poza miejscami wyznaczonymi do tego celu, a w szczególności w sposób utrudniający dostęp do budynków lub ciągów pieszych,
  - b) wjazdu i parkowania pojazdów dostawczych i ciężarowych z wyjątkiem zaopatrzenia, przeprowadzek i wykonywania prac na zlecenie Spółdzielni,
  - c) postoju pojazdów z włączonym silnikiem,
  - d) mycia pojazdów,
  - e) używania sygnałów dźwiękowych,
  - f) uruchamiania silników spalinowych w pomieszczeniach piwnicznych i zsykowych.

## § 8

1. Umieszczenie obiektów budowlanych, w tym garaży i schronień dla zwierząt, ogrodzeń, reklam, szyldów lub innych nośników informacji wymaga uzyskania zgody Spółdzielni.
2. Sadzenie drzew i krzewów na terenie nieruchomości i mieniu Spółdzielni jest możliwe po uzyskaniu pisemnej zgody Administratora Nieruchomości.

## **IV. Bezpieczeństwa pożarowe.**

### § 9

Wszyscy użytkownicy zobowiązani są do:

1. przestrzegania postanowień instrukcji przeciwpożarowej, która stanowi załącznik do niniejszego regulaminu,
2. zawiadomienia Administratora Nieruchomości o zauważonych nieprawidłowościach mogących prowadzić do powstania pożaru.

## **V. Przepisy końcowe.**

### § 10

Skargi i wnioski członków Spółdzielni są przyjmowane przez organy statutowe Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w formie pisemnej lub podczas pełnionych przez nie dyżurów.

### § 11

W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni może stosować upomnienia, ostrzeżenia lub skierować wniosek o ukaranie do właściwych organów.

### § 12

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Uchwałą nr 7/2/2020 z dnia 04.02.2020 r. z mocą obowiązującą od dnia 04.02.2020 r.

# INSTRUKCJA PRZECIWOŻAROWA W FORDOŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

## ALARMOWANIE O NIEBEZPIECZEŃSTWIE

Każdy, kto zauważy pożar w budynku, zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić:

1. Osoby znajdujące się w strefie zagrożenia budynku,
2. Jednostkę Straży Pożarnej, telefonicznie lub w inny sposób, podając:
  - a) gdzie się pali (adres, miejscowość),
  - b) co się pali (dach, mieszkanie, piwnica, która kondygnacja), czy jest zagrożone życie ludzkie,
  - c) swoje imię i nazwisko oraz numer telefonu, z którego się dzwoni.

**UWAGA: po odłożeniu słuchawki chwilę odczekać na ewentualne sprawdzenie wiarygodności zgłoszenia.**

3. Policję oraz Administratora Nieruchomości Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

## ZASADY POSTĘPOWANIA

1. Równocześnie z alarmowaniem o niebezpieczeństwie pożaru, należy przystąpić do gaszenia pożaru będącym w dyspozycji podręcznym sprzętem gaśniczym, wewnętrzną siecią hydrantową, pamiętając o odcięciu dopływu energii elektrycznej i gazu.
2. Udzielić pomocy osobom poszkodowanym lub zagrożonym, a w przypadku zagrożenia zdrowia i życia ludzkiego przeprowadzić ewakuację ludzi z budynku.
3. W miarę możliwości zabezpieczyć mienie ewakuowane osób poszkodowanych przed osobami postronnymi.
4. Do czasu przybycia jednostek ratowniczo-gaśniczych akcją kieruje osoba najbardziej opanowana i energiczna.
5. Po przybyciu jednostek ratowniczo-gaśniczych kierowanie akcją obejmuje dowódca jednostki Straży Pożarnej, któremu należy się podporządkować i udzielić niezbędnych informacji oraz pomocy.

## CZYNNOŚCI ZABRONIONE:

W obiektach oraz na terenach przyległych do nich zabronione jest wykonywanie czynności, które mogą spowodować pożar, jego rozprzestrzenienie się, utrudnianie prowadzenia działania ratowniczego lub ewakuacji, a w szczególności:

1. garażowania pojazdów silnikowych w obiektach i pomieszczeniach nie przeznaczonych do tego celu,
2. przechowywania w pomieszczeniach piwnicznych, na poddaszach i strychach, w obrębie klatek schodowych i korytarzy oraz w innych pomieszczeniach ogólnie dostępnych, jak również na tarasach, balkonach loggiach materiałów niebezpiecznych pożarowo, a w szczególności butli gazowych oraz paliwa,
3. przelewania paliwa w garażach oraz napełniania nimi zbiorników paliwa w pojazdach,
4. użytkowania elektrycznych urządzeń grzewczych ustawionych bezpośrednio na podłożu palnym, z wyjątkiem urządzeń eksploatowanych zgodnie z warunkami określonymi przez producenta, oraz składowania w ich pobliżu materiałów łatwopalnych,
5. stosowania na osłony punktów świetlnych materiałów łatwopalnych,
6. instalowania opraw oświetleniowych oraz osprzętu instalacji elektrycznej, takich jak wyłączniki, przełączniki, gniazda wtykowe, bezpośrednio na podłożu palnym, jeżeli ich konstrukcja nie zabezpiecza podłoża przed zapaleniem,
7. użytkowania instalacji, urządzeń i narzędzi niesprawnych technicznie lub w sposób niezgodny z ich przeznaczeniem,
8. składowania materiałów palnych na drogach komunikacji ogólnej służącej ewakuacji lub umieszczania przedmiotów na tych drogach w sposób zmniejszający ich szerokość lub wysokość poniżej wymaganych wartości,
9. zamykania drzwi ewakuacyjnych w sposób uniemożliwiający ich natychmiastowe użycie,
10. uniemożliwiania lub ograniczania dostępu do: gaśnic i urządzeń przeciwpożarowych, urządzeń alarmowych, źródeł wody do celów przeciwpożarowych, hydrantów, wyjść ewakuacyjnych, wyłączników i tablic rozdzielczych prądu elektrycznego i kurków głównych instalacji gazowej,
11. rozpalania ognia i spalania śmieci i odpadków oraz palenia tytoniu i używania otwartego ognia w pomieszczeniach piwnicznych oraz w nieruchomości wspólnej,
12. montowania dodatkowych przegród, zastawiania klatek schodowych i korytarzy piwnicznych meblami, opakowaniami, wózkami dziecięcymi, rowerami lub innymi przedmiotami utrudniającymi swobodne poruszanie się i ewakuację.

## WYKAZ TELEFONÓW ALARMOWYCH

### TELEFON ALARMOWY 112

**STRAŻ POŻARNA 998**

**POGOTOWIE RATUNKOWE 999**

**POLICJA 997**

**POGOTOWIE ENERGETYCZNE 991**

**POGOTOWIE WODNO - KANALIZACYJNE 994**

**POGOTOWIE GAZOWE 992**

**POGOTOWIE TECHNICZNE tel. 605-268-653, 603-929-347**