



REGULAMIN
porządku domowego i współżycia mieszkańców w
zasobach LWSM Wrzeszcz

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Postanowienia Regulaminu określają zasady porządku domowego obowiązujące w nieruchomościach zarządzanych przez Lokatorsko-Własnościową Spółdzielnię Mieszkaniową Wrzeszcz w Gdańsku, dalej zwaną „Spółdzielnią”.
2. Postanowienia Regulaminu mają zastosowanie do: członków Spółdzielni, właścicieli lokali i osób, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali; najemców lokali mieszkalnych; innych osób zamieszkujących w lokalach znajdujących się w budynkach, zarządzanych przez Spółdzielnię; osób przebywających w budynkach, zarządzanych przez Spółdzielnię oraz do najemców i podnajemców lokali użytkowych, które znajdują się w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię.
3. Obowiązek dbałości o stan techniczny oraz porządek i estetykę budynków i terenów spoczywa na osobach, wymienionych w ust. 2 powyżej, na pracownikach Spółdzielni oraz na osobach działających na zlecenie Spółdzielni.
4. Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu zabezpieczenie i ochronę części wspólnych nieruchomości, zarządzanych przez Spółdzielnię, mienia spółdzielczego, utrzymanie czystości budynków i ich otoczenia, zapewnienie bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz zapewnienie mieszkańcom zdrowych, estetycznych i kulturalnych warunków zamieszkania i współżycia.

II. Obowiązki Spółdzielni

§ 2.

Spółdzielnia zobowiązana jest do utrzymania budynków w stanie odpowiadającym obowiązującym wymogom techniczno-użytkowym, określonym odpowiednimi przepisami techniczno-budowlanymi, a w szczególności:

- a. zapewnienia należytego stanu technicznego i sanitarno-porządkowego budynków i ich otoczenia,
- b. zapewnienia należytego oświetlenia klatek schodowych, wejść do budynków i pomieszczeń wspólnego użytku,
- c. zapewnienia mieszkańcom dogodnych dojazdów do domów,



- d. dopilnowania, aby usunięto stwierdzone wady i usterki w remontowanych obiektach i ich otoczeniu – zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,
- e. wyposażenia nieruchomości, zarządzanych przez Spółdzielnię, w odpowiednie pojemniki do składowania odpadów i nieczystości oraz zapewnienia systematycznego opróżniania tych zbiorników,
- f. zapewnienia dostarczenia mediów do mieszkań zgodnie z właściwymi przepisami,
- g. do kontroli przez upoważnionych pracowników Spółdzielni w obecności osoby uprawnionej do lokalu działania urządzeń i instalacji w poszczególnych lokalach w zakresie zgodnym z obowiązującymi przepisami prawa,
- h. do kontroli przez upoważnionych pracowników Spółdzielni w obecności osoby uprawnionej do lokalu zgodności dokonanych zmian w lokalu z przepisami powszechnie obowiązującymi (przeгляд administracyjny),
- i. do usuwania w trybie pilnym wszelkich awarii w nieruchomościach i częściach wspólnych,
- j. dokonywania okresowych dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji pomieszczeń wspólnych według potrzeb.

III. Obowiązki uprawnionych do lokali

§ 3.

- 1. Lokal może być używany na cele zgodne z jego przeznaczeniem.
- 2. Prowadzenie w lokalu mieszkalnym działalności gospodarczej oraz wykonywanie prac nakładczych może wiązać się z ponoszeniem dodatkowych opłat eksploatacyjnych ustalonych przez Zarząd Spółdzielni.
- 3. W przypadku zmiany ilości osób zamieszkałych w danym lokalu uprawniony do lokalu powinien poinformować o tym fakcie Spółdzielnię w terminie 14 dni od dnia tej zmiany. W przypadku podania stanu „0” Spółdzielnia nalicza opłaty od 1 osoby.

§ 4.

- 1. Uprawniony do lokalu przystępujący do remontu ma obowiązek powiadomić Spółdzielnię o:
 - a. czasie trwania remontu,
 - b. zakresie wykonywanych prac,
 - c. sposobie zabezpieczenia materiałów poremontowych (wywóz gruzu, urządzeń sanitarnych, desek itp.) – uprawniony do lokalu ma obowiązek we własnym zakresie zabezpieczyć wywóz materiałów poremontowych.
- 2. Wszelkie trwałe przeróbki w lokalach mieszkalnych, a w szczególności zmiany konstrukcyjne (stawianie i rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów, logii, zakładanie dodatkowych urządzeń wod.-kan., zmiana instalacji elektrycznej, kanalizacyjnej, wodociągowej i wentylacyjnej) mogą być dokonywane wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni na warunkach określonych przez właściwego



inspektora Spółdzielni, przy zachowaniu przepisów Prawa budowlanego. Powyższe działania wykonywane są na koszt uprawnionego do lokalu bez prawa do żądania zwrotu równowartości poniesionych nakładów.

3. Montowane okna w lokalach mieszkalnych i użytkowych z uszczelkami, zapewniającymi 100% szczelności winny być wyposażone w nawiewniki.
4. Stosowanie jakichkolwiek urządzeń wentylacji mechanicznej w przewodach wentylacyjnych z kanałem zbiorczym jest zabronione.
5. Wykonywanie przeróbek budowlanych bez zgody Spółdzielni może powodować nałożenie na uprawnionego do lokalu obowiązku przywrócenia stanu poprzedniego.

§ 5.

1. Zabrania się jakichkolwiek ingerencji w urządzenia techniczne budynku osobom nieupoważnionym i bez zgody Spółdzielni.
2. Obowiązkiem każdego członka Spółdzielni, uprawnionego do lokalu, najemcy lub podnajemcy jest natychmiastowe zgłoszenie w Spółdzielni zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń, znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu (np. pęknięcie i zator rur, zacieki na suficie itp.) bez względu na przyczynę ich powstania. W godzinach wolnych od pracy Spółdzielni oraz w soboty i ustawowe dni wolne od pracy zgłoszenia należy kierować do Pogotowia Lokatorskiego.

§ 6.

1. Zabrania się używania urządzeń elektrycznych, radiowych i telewizyjnych oraz innych o podobnym działaniu, powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego, telewizyjnego i w sieci telefonicznej.
2. Zabrania się instalowania dodatkowego oświetlenia elektrycznego w piwnicach bez pisemnej zgody Spółdzielni.
3. Zabrania się manipulowania i dokonywania zmian nastaw wstępnych przepływu w zaworach termostatycznych grzejników CO w mieszkaniach, jak również w pomieszczeniach ogólnodostępnych.
4. Zabrania się dokonywania wszelkich zmian w instalacji antenowej typu „Azart” (pierwotna instalacja anteny zbiorczej w budynku) bez pisemnej zgody Spółdzielni. Dotyczy to również osób niekorzystających z tej instalacji. W przypadku jakichkolwiek zmian lub uszkodzenia instalacji antenowej typu „Azart” uprawniony do lokalu jest zobowiązany do przywrócenia stanu pierwotnego we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 7.



1. Zakładanie anten radiowych, telewizyjnych oraz internetowych jest dozwolone tylko za zgodą Spółdzielni.
2. Urządzenia, o których mowa w ust. 1 powyżej, powinny posiadać świadectwo homologacji, dopuszczające je do użytkowania.
3. W przypadku montażu sieci kablowej TV, internetowej itp. wymagana jest zgoda Spółdzielni.
4. Za szkody spowodowane niewłaściwym montażem urządzeń oraz brakiem konserwacji, odpowiedzialność ponosi osoba korzystająca z tego urządzenia.

§ 8.

1. Zabrania się podłączania do instalacji administracyjnej wszelkich urządzeń elektrycznych. Wyłącznie pracownicy Spółdzielni oraz pisemnie upoważnieni wykonawcy, działający na zlecenie Spółdzielni, mają prawo podłączać urządzenia elektryczne do instalacji administracyjnej.
2. Nie należy pozostawiać w piwnicach, na korytarzach piwnic, w pralniach, suszarniach ani na klatkach schodowych zapalonego światła.
3. Drzwi prowadzące do piwnic i pomieszczeń gospodarczych należy zamykać na klucz.

§ 9.

1. Na okres zimy uprawnieni do lokali powinni zabezpieczyć zajmowane przez siebie lokale przed utratą ciepła poprzez uszczelnianie okien i drzwi oraz okienek piwnicznych.
2. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do oszczędności i minimalizacji strat ciepła w okresie trwania sezonu grzewczego.
3. Niedogrzewanie lokalu lub brak ciepłej wody powinien uprawniony do lokalu zgłosić w dniu stwierdzenia tego faktu lub w dniu następnym do Spółdzielni, która ma obowiązek sprawdzania reklamacji w obecności uprawnionego do lokalu.

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

§ 10.

1. Obowiązki związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach wspólnych budynku oraz ich otoczeniu wykonują zatrudnieni w Spółdzielni gospodarze domów lub zewnętrzne firmy, działające na zlecenie Spółdzielni.
2. Do obowiązków gospodarzy domów lub firm zewnętrznych, działających na zlecenie Spółdzielni, należy w szczególności:



- a. sprzątanie klatek schodowych, chodników, ulic osiedlowych, terenów przylegających do budynków oraz pomieszczeń wspólnego użytku (korytarze piwniczne, wózkarnie, suszarnie, pralnie itp.);
- b. mycie okien na klatkach schodowych, w pomieszczeniach wspólnych i korytarzach piwnicznych oraz drzwi wejściowych do budynku według harmonogramu podanego do wiadomości mieszkańców;
- c. usuwanie śniegu i lodu z chodników, przejść dla pieszych, dojeżdż i dojazdów do śmietników oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi poprzez posypywanie piaskiem i solą;
- d. zbijanie lodu, sopli i usuwanie błota pośniegowego przy drzwiach wejściowych do budynku oraz schodów i zejść znajdujących się na przydzielonym terenie;
- e. zgłaszanie do Spółdzielni uszkodzeń i awarii, stwierdzonych podczas sprzątanía.

§ 11.

Do obowiązków uprawnionych do lokali należy:

- a. utrzymywanie mieszkania w należytych stanie czystości;
- b. zachowanie czystości na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, piwnicach, częściach wspólnych oraz w bezpośrednim otoczeniu budynku;
- c. niewyrzucanie przez okna i balkon jakichkolwiek śmieci, odpadów, niedopałków itp.;
- d. wynoszenie śmieci do śmietników i pojemników przeznaczonych na ten cel, usytuowanych na terenie Osiedla;
- e. w przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów uprawniony do lokalu obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczoną powierzchnię;
- f. niewyrzucanie ciężkich i nietypowych przedmiotów do pojemników na śmieci. Przedmioty te winny być składowane w miejscach do tego przeznaczonych w terminach określonych przez Spółdzielnię. Materiały niebezpieczne są objęte odrębnym trybem usuwania i wywozu;
- g. trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w godz. 8.00 – 17.00 w miejscach na ten cel przeznaczonych. Nie wolno trzepać i czyścić dywanów, pościeli, wycieraczek, worków od odkurzaczy itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i przez okna;
- h. zabrania się czyszczenia butów i czesania psów na klatce schodowej oraz wystawiania śmieci i pozostawiania butów przed drzwiami wejściowymi do mieszkania;
- i. zabrania się wyrzucania do muszli klozetowej śmieci, pampersów, chusteczek nawilżanych, waty, kości, szmat, zapalek i innych przedmiotów mogących spowodować niedrożność kanalizacji;
- j. niedopuszczalne jest tarasowanie i zastawianie klatek schodowych, korytarzy piwnic przedmiotami stanowiącymi własność mieszkańców;



- k. w przypadku podstawienia pojemników segregacyjnych należy do nich wrzucać odpady zgodnie z ich przeznaczeniem.

§ 12.

1. Opiekę nad trawnikami, krzewami i drzewami sprawuje Spółdzielnia. Wszyscy mieszkańcy Osiedla są zobowiązani do dbałości o zieleni w otoczeniu budynków. Zabrania się dokonywania nowych nasadzeń i wycinki bez zgody Spółdzielni
2. Podlewanie kwiatów na parapetach okiennych i balkonach powinno odbywać się z umiarem, tak aby woda nie ściekała po ścianach budynku.
3. Na balkonach i loggiach nie należy przechowywać przedmiotów, które swym wyglądem lub kształtem obniżają estetykę budynku i zagrażają bezpieczeństwu mieszkańców.
4. Przy malowaniu zewnętrznej strony okien oraz loggii i balkonów należy przestrzegać ustalonej przez Spółdzielnię kolorystyki.

V. Bezpieczeństwo pożarowe

§ 13.

Osoby uprawnione do lokalu powinny przestrzegać obowiązujących przepisów przeciwpożarowych, a w szczególności:

- a. w razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, Policję i Spółdzielnię;
- b. dla zapewnienia swobodnego poruszania się w czasie akcji gaszenia pożaru – nie wolno zastawiać korytarzy i przejść piwnicznych oraz wykonywać dodatkowych przegród i drzwi;
- c. w piwnicach i na balkonach nie wolno przechowywać materiałów żrących, cuchnących, łatwopalnych i wybuchowych;
- d. palenie tytoniu w piwnicach oraz w pomieszczeniach ogólnodostępnych jest zabronione;
- e. palenie tytoniu na balkonach i loggiach powinno odbywać się w sposób nie zakłócający korzystania z innych lokali mieszczących się w budynku;
- f. zabrania się wyrzucania niedopałków papierosów przez okna mieszkań i okna na klatkach schodowych oraz na terenach i miejscach wspólnego użytku;
- g. każdy mieszkaniec budynku i Osiedla zobowiązany jest do używania sprzętu elektromechanicznego lub urządzeń pod napięciem w taki sposób, aby przez nieuwagę lub lekkomyślność nie spowodować pożaru.



VI. Podstawowe zasady porządku domowego

§ 14.

1. Dzieci powinny bawić się w miejscach do tego celu przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych oraz na skarpach i parkingach.
2. Za niewłaściwe zachowanie dzieci – m.in. brudzenie ścian i niszczenie elewacji oraz klatek schodowych, hałasowanie, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni – odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie prawni (za szkody fizyczne rodzice lub opiekunowie prawni ponoszą odpowiedzialność materialną).
3. W godz. 22.00 – 6.00 obowiązuje cisza nocna. W godzinach tych, w szczególności należy:
 - a. ściszyć odbiorniki RTV;
 - b. zaniechać głośnych zabaw i gier;
 - c. korzystać z urządzeń domowych takich jak pralki i odkurzacze itp. w sposób niezakłócający spokoju sąsiadów.
4. Zakłócenie ciszy nocnej stanowi poważne naruszenie zasad współżycia społecznego mieszkańców Spółdzielni.
5. Głośnie prace remontowe należy wykonywać od poniedziałku do piątku w godzinach od 8:00 do 17:00, a w soboty od 9:00 do 13:00.
6. W dni świąteczne przez całą dobę obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośnych prac.
7. Zabrania się odtwarzania i wykonywania muzyki oraz prowadzenia rozmów powodujących zakłócenia spokoju sąsiadom.
8. Zabrania się spożywania alkoholu na klatkach schodowych, piwnicach i w otoczeniu budynków.
9. Zabrania się grillowania na balkonach, loggiach, ogródkach przydomowych, pomieszczeniach wspólnego użytkowania i na parkingach.
10. Obowiązuje zakaz używania powyżej 2 minut w bezpośredniej bliskości budynków silników spalinowych w celach kontrolnych, naprawczych lub podczas postoju.
11. Zabronione jest na terenie osiedla przeprowadzanie remontów samochodów.
12. Mycie samochodów w garażach i na terenach Spółdzielni jest zakazane.

§ 15.

1. Zabrania się dokonywania zabudów korytarzy stanowiących części wspólne bez pisemnej zgody Spółdzielni, uwarunkowanej uzyskaniem zgody w formie uchwały właścicieli lokali w danej nieruchomości.
2. Zabrania się zajmowania do wyłącznego użytku wspólnych pomieszczeń jak pralnie, suszarnie, wózkarnie bez pisemnej zgody Spółdzielni uwarunkowanej uzyskaniem zgody w formie uchwały właścicieli lokali w danej nieruchomości.



3. W przypadkach dewastacji wspólnego mienia Spółdzielców, kosztami usuwania szkody Spółdzielnia obciąża osobę, który dokonała dewastacji.

§ 16.

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 sanitarnoporządkowych.
2. Poza obręb lokalu psy należy wyprowadzać na smyczy celem zapewnienia bezpieczeństwa innym osobom oraz zapobieżenia zniszczenia terenu przydomowego.
3. Za wszystkie szkody spowodowane przez zwierzęta domowe w budynkach i ich otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych, odpowiadają ich posiadacze.
4. Osoby, posiadające zwierzęta domowe, obowiązane są do usuwania zanieczyszczeń na klatkach schodowych lub w innych pomieszczeniach wspólnych, na chodnikach 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 ze Spółdzielnią. Bezwzględnie zabrania się dokarmiania kotów w piwnicach i pod oknami.
6. Zabrania się dokarmiania zwierząt, z zastrzeżeniem postanowień ust. 5 oraz postanowień zdania następnego. Dopuszczalne jest dokarmianie małych ptaków w karmnikach, których wielkość oraz miejsce posadowienia zostaną uzgodnione ze Spółdzielnią.
7. Na terenie Spółdzielni zabrania się hodowli wszelkich zwierząt użytkowych.
8. W przypadku niestosowania się do powyższych zakazów i doprowadzenia do dewastacji mienia spółdzielców, Spółdzielnia ma prawo dochodzić roszczeń finansowych.
9. O każdym przypadku choroby zakaźnej wśród zwierząt lub jej podejrzeniu należy niezwłocznie zawiadomić właściwą Stację Sanitarno-Epidemiologiczną i Spółdzielnię.

§ 17.

1. Parkowanie motocykli i samochodów jest dopuszczalne w zatoczkach, parkingach oraz w miejscach wyznaczonych do tego celu przez Spółdzielnię. O ile takich miejsc nie wyznaczono, parkować można tam, gdzie nie utrudnia to komunikacji i nie powoduje niszczenia zieleni, chodników i przejść dla pieszych.
2. Rowerów i innych pojazdów jednośladowych nie wolno przechowywać na klatkach schodowych i na korytarzach piwnicznych.
3. Zabrania się pozostawiania wraków pojazdów na terenie nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię.
4. Zabrania się ustawiania przyczep towarowych i campingowych na terenie Spółdzielni.

§ 18.



1. Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących pracy gospodarzy domów i konserwatorów, należy do obowiązków Spółdzielni.
2. Rozpatrywanie skarg i wniosków na działalność Administracji Osiedla należy do kompetencji Zarządu Spółdzielni.

§ 19.

1. Spółdzielnia informuje mieszkańców z wyprzedzeniem o bieżących wydarzeniach dotyczących np. przeglądów budynków itp., poprzez wywieszenie informacji na klatkach schodowych lub wysłanie na adres e-mail, IOK (Internetowa Obsługa Klienta), stronę internetową, profil FB Spółdzielni lub do skrzynki na listy.
2. Niedopuszczalne jest umieszczanie ogłoszeń w częściach wspólnych, w tym na ścianach, drzwiach wejściowych, windach bez zgody Spółdzielni. Usuwanie ich należy do obowiązków gospodarzy domów.

VII. Postanowienia końcowe

§ 20.

1. Uprawniony do lokalu jest odpowiedzialny za przestrzeganie niniejszego regulaminu przez wszystkie osoby zamieszkałe i przebywające w jego mieszkaniu.
2. Udostępnienie lokalu nie zwalnia osoby uprawnionej z odpowiedzialności za naruszenie postanowień niniejszego Regulaminu. Jakikolwiek ograniczenie tej odpowiedzialności w umowie z osobą trzecią jest bezskuteczne wobec Spółdzielni.
3. W stosunku do osób naruszających przepisy ustawy o wykroczeniach oraz rażąco naruszających postanowienia niniejszego regulaminu kierowane będą wnioski do właściwych organów przez Spółdzielnię.

§ 21.

W pozostałym zakresie prawa i obowiązki osób uprawnionych do lokali oraz Spółdzielni regulują stosowne Regulaminy uchwalane przez Zarząd LWSM Wrzeszcz, zgodnie z wymogami Statutu Spółdzielni.

Regulamin został uchwalony przez Zarząd LWSM Wrzeszcz, Uchwałą nr 53/26 z mocą obowiązującą od dnia 01.04.2026 roku. Tym samym traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 23.11.2021 roku.