



REGULAMIN ŁADU I PORZĄDKU DOMOWEGO

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają na celu ochronę mienia należącego do GIS Spółki z o.o., regulują zasady utrzymania należytego ładu i porządku w lokalu wynajmowanym przez najemcę i w budynku, w którym znajduje się lokal oraz w jego otoczeniu, a także zasady korzystania z pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego korzystania.

2. Do przestrzegania niniejszego Regulaminu obowiązani są najemcy lokali, użytkownicy, osoby wraz z nim zamieszkałe, a także wszystkie inne osoby przebywające na terenie nieruchomości.

§ 2

1. Najemca lokalu mieszkalnego obowiązany jest:

- 1) używać lokal zgodnie z jego przeznaczeniem,
- 2) utrzymywać zajmowane pomieszczenia i inne pomieszczenia w budynku, przeznaczone do wspólnego korzystania we właściwym stanie technicznym i sanitarnym,
- 3) dbać i chronić przed uszkodzeniem i dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, takie jak klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz urządzenia w otoczeniu budynku,
- 4) dbać o czystość i porządek zarówno wewnątrz budynku, jak i na terenach wokół budynku,
- 5) niezwłocznie powiadomić właściciela lokalu o stwierdzonych uszkodzeniach lub wadliwym funkcjonowaniu instalacji i urządzeń znajdujących się w lokalu lub budynku oraz innych zagrożeniach mogących spowodować szkody w nieruchomości, a w razie potrzeby zawiadomić również odpowiednie służby, takie jak: straż pożarna, pogotowie ratunkowe, policja, itp.

2. Najemca lokalu odpowiada w zakresie postanowień Regulaminu za zachowania własne, a także za zachowania innych osób wspólnie z nim użytkujących lokal stale lub czasowo a nawet chwilowo w nim przebywających.

3. Najemca lokalu i osoby przebywające w lokalu obowiązani są do zachowania się na terenie budynku i w jego otoczeniu w sposób nie zakłócający spokoju innym mieszkańcom.

4. Najemca lokalu ponosi odpowiedzialność za:

- 1) niewłaściwe zachowanie zarówno domowników, jak i innych osób korzystających z jego lokalu (gości) oraz pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego korzystania,
- 2) szkody spowodowane przez siebie, domowników oraz inne osoby przebywające w lokalu.

5. Trzepania dywanów jedynie w miejscach do tego przeznaczonych i wyłącznie w godzinach od 7.00 do 20.00.

6. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22:00 do 6:00.

W czasie ciszy nocnej mieszkańcy budynku zobowiązani są w szczególności do:

- 1) ściszenia odbiorników radiowych i telewizyjnych,
- 2) zaniechania głośnej gry na instrumentach muzycznych, głośnych rozmów i śpiewania,
- 3) wykonania prac remontowych zakłócających spokój innym mieszkańcom (kucie, wiercenie, itp.).

7. Każdy użytkownik lokalu wykonujący remont zobowiązany jest do bieżącego sprzątanego gruzu i zanieczyszczeń z klatki schodowej. Czas wykonywania robót uciążliwych w tym kucie, wiercenie – ogranicza się od godziny 8:00 do 20:00.

W dni świąteczne obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośnych prac przez całą dobę.



Zabrania się:

1. Dokonywania jakichkolwiek przeróbek w zajmowanym lokalu mieszkalnym, a w szczególności naruszających elementy konstrukcyjne budynku lub zmieniających układ funkcjonalno-użytkowy pomieszczeń, a także naruszających estetykę elewacji (zakładanie krat na zewnątrz okien, montowanie urządzeń do suszenia bielizny, umieszczania reklam, plakatów, itp.),
2. Dokonywania przeróbek wewnętrznych instalacji gazowej, elektrycznej, wod.-kan., centralnego ogrzewania, wentylacyjnej (w tym przesłaniania krat wentylacyjnych, montowania mechanicznych wentylatorów) oraz innych instalacji, w które wyposażony jest budynek Wchodzenie osób nieupoważnionych (postronnych) do pomieszczeń, w których znajdują się te instalacje, samowolne włączanie i wyłączanie instalacji, jej naprawianie, posiadanie, dorabianie i udostępnianie kluczy do pomieszczeń, w których znajdują się te instalacje i urządzenia jest surowo zabronione.
3. Urządzania libacji alkoholowych w zajmowanym lokalu oraz spożywania napojów alkoholowych i zażywania środków odurzających na klatkach schodowych, w pomieszczeniach wspólnego użytku oraz w otoczeniu budynku.
4. Palenia papierosów i używania otwartego ognia w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego korzystania oraz w otoczeniu budynku.
5. Blokowanie podjazdów, wjazdów, bram, drzwi wejściowych do klatek schodowych, korytarzy, piwnic, strychów i budynków gospodarczych.
6. Wylwanie i wyrzucania przez okna nieczystości oraz wykładania pożywienia dla ptaków i zwierząt.
7. Trzepanie chodników, pościeli, itp. na balkonach, klatkach schodowych oraz przez okna.
8. Grillowania na balkonach i w otoczeniu budynku.
9. Gromadzenia i przechowywania sprzętu, mebli i innych materiałów (w szczególności łatwopalnych, żrących i toksycznych) w korytarzach, pomieszczeniach gospodarczych i innych przeznaczonych do wspólnego użytku oraz w otoczeniu budynku.
10. Odprowadzania do kanalizacji ścieków innych niż bytowo-gospodarcze, w tym wrzucania do muszli klozetowych śmieci, szmat, kości, odpadów żywnościowych itp.
11. Prowadzenia hodowli zwierząt i ptactwa w lokalach mieszkalnych, pomieszczeniach wspólnego użytku i otoczeniu budynku.
12. Umieszczania na zewnętrznych parapetach okiennych drewnianych skrzynek i montowanie płotków.
13. Manipulowanie przy tablicach rozdzielczych, regulatorach i wymiennikach c.o., instalacji gazowej i elektrycznej, wodomierzach itp. znajdujących się w budynku i na zewnątrz.
14. Otwieranie włazów dachowych i wychodzenie na dach.
15. Utrudniania lub uniemożliwiania wypełniania obowiązków zawodowych osobom działającym w imieniu lub na zlecenie właściciela lokalu.
16. Zakłócanie ciszy nocnej.



II. UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI I WARUNKI TECHNICZNE UŻYTKOWANIA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I LOKALI

§ 1

1. Najemcy i użytkownicy lokali obowiązani są przestrzegać warunków technicznych określonych we właściwych przepisach tj. Ustawie z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tekst jedn. Dz. U z 2025 r., poz. 418) oraz Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r. Nr 74, poz.836 z późn. zmianami).
2. Właściciel lokalu lub osoby przez niego upoważnione są uprawnienie do przeprowadzenia kontroli stanu technicznego pomieszczeń oraz znajdujących się w nim instalacji i urządzeń.
3. Dokonywanie zmian konstrukcyjnych w obrębie zajmowanego lokalu, instalowanie urządzeń odbywa się tylko za zgodą właściciela lokalu.
4. Możliwość parkowania pojazdów na terenie posesji ustalana jest przez Zarządcę terenu. Mycie pojazdów na terenie nieruchomości jest zabronione.

§ 2

Do podstawowych obowiązków najemców lokali należy utrzymanie w należyтым stanie techniczno-eksploatacyjnym lokali oraz przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych, w szczególności:

1. Utrzymywanie szczelności stolarki okiennej na poziomie umożliwiającym zapewnienie skutecznej wymiany powietrza w pomieszczeniach zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie normami.
2. Utrzymywanie odpowiedniej temperatury (min. 18 stopni C) i wilgotności (max 50 %) oraz przewietrzanie lokalu.
3. Konserwacja i dokonywanie we własnym zakresie oraz na swój koszt niezbędnych napraw bądź wymiany osprzętu i urządzeń sanitarno – technicznych, będących na wyposażeniu zajmowanych przez najemcę pomieszczeń.
4. Niezwłoczne informowanie właściciela lokalu o uszkodzeniach urządzeń służących do rozliczania kosztów:
 - a) podzielników kosztów centralnego ogrzewania,
 - b) liczników ciepła,
 - c) wodomierzy.Użytkownik lokalu odpowiada za nienaruszony stan techniczny plomb legalizacyjnych i montażowych.
5. Na żądanie właściciela lokalu lub zarządcy najemca zobowiązany jest udostępnić lokal oraz pomieszczenia przynależne w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń.
6. Przestrzeganie zakazu wprowadzania do kanalizacji przedmiotów mogących zahamować odpływ.
7. Przestrzeganie zakazu zastawiania dróg pożarowo-technicznych.
8. Naprawy szkód w budynku i otoczeniu powstałych z winy najemcy lub osób z nim zamieszkujących i go odwiedzających.
9. Zabezpieczenia zajmowanych pomieszczeń przed utratą ciepła poprzez uszczelnienie i zabezpieczenia przed deszczem, śniegiem i wiatrem.



10. Przestrzegania zasad czystości i porządku w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku najemców oraz w otoczeniu budynku.

11. Przestrzegania obowiązku wyprowadzania psa na smyczy i w kagańcu oraz sprawowania właściwej opieki nad nim w czasie spaceru, jak też usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez psa w pomieszczeniach wspólnego użytku oraz w otoczeniu budynku.

12. Wynoszenia śmieci i odpadów, segregacji do pojemników ustawionych w wyznaczonych do tego celu miejscach zgodnie z obowiązującym Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Gdańsk.

III. PODSTAWOWE ZASADY WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO MIESZKAŃCÓW

§ 1

1. Użytkownicy lokali i ich goście obowiązani są do zachowywania się na terenie osiedla, budynków i lokali w sposób nie zakłócający spokoju innym mieszkańcom.

2. Rodzice są obowiązani zwracać uwagę na kulturalne zachowanie się dzieci; za szkody wyrządzone przez dzieci wszelką odpowiedzialność stosownie do odrębnych przepisów prawa ponoszą rodzice.

§ 2

1. Użytkownicy lokali posiadający w lokalach zwierzęta powinni zapewnić im odpowiednią opiekę, przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych oraz usuwać zanieczyszczenia i naprawiać szkody w zieleni wyrządzone przez zwierzęta.

2. Nie wpuszczać zwierząt (m.in. psów i kotów) do piaskownic, na place zabaw, na kwietniki zewnętrzne a także nie przetrzymywać zwierząt na balkonach zwłaszcza w godzinach nocnych.

3. Szczepić psa w terminach ustalonych odrębnymi przepisami.

4. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców posiadacze zwierząt obowiązani są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w przypadku wystąpienia choroby zakaźnej, w każdym przypadku podejrzenia choroby zakaźnej lub jej wystąpienia należy niezwłocznie zawiadomić właściwego Państwowego Inspektora Sanitarnego.

§ 3

1. Niedozwolone jest niszczenie zieleni, łamanie drzew i krzewów, obłamywanie gałęzi, przechodzenie przez trawniki celem skrócenia drogi i wydeptywanie na nich ścieżek oraz zrywanie nasadzonych kwiatów.

2. Kwiaty w oknach na balkonach i loggiach winny być zabezpieczone przed wypadnięciem. Podlewanie kwiatów winno odbywać się tak, aby woda nie przeciekała na kondygnacje niższe i nie niszczyła elewacji.

§ 4

1. Wszelkie zmiany w instalacjach w lokalu dokonywane w czasie jego użytkowania oraz zmiany w układzie funkcjonalno-przestrzennym lub mającym wpływ na wygląd nieruchomości wspólnych wymagają odpowiednio zgody właściciela lokalu lub zarządcy budynku.

2. W szczególności wymagana jest zgoda na umieszczenie w ramach nieruchomości wspólnych: gablot i tablic reklamowych, szyldów, indywidualnych anten telewizyjnych, satelitarnych oraz innych przedmiotów i urządzeń, które wpływają na zmianę wystroju elewacji i naruszają zasady bezpieczeństwa.



3. Zasady i warunki usytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń winne być zgodne z wymogami Uchwały nr XLVIII/1465/18 z dnia 22 lutego 2018 r. Rady Miasta Gdańska w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, na terenie Miasta Gdańska.

4. Mieszkańcy są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na nieruchomości z ich winy, a w przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie właściciela lokalu lub Zarządcy budynku, pokrycia kosztów usunięcia szkody na pierwsze wezwanie.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Z treścią niniejszego Regulaminu winien zapoznać się każdy najemca w momencie protokółarnego przekazywania lokalu.

2. Uwagi, skargi i wnioski najemców lokali oraz innych mieszkańców powinny być zgłaszane do właściciela lokalu.

3. Zarządca budynku jest upoważniony do działań mających na celu rozwiązywanie problemów danej społeczności w zakresie nie objętym niniejszym Regulaminem.

4. W stosunku do najemców uporczywie i złośliwie przekraczających postanowienia niniejszego Regulaminu, właściciel lokalu lub Zarządca budynku może kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów lub składać wnioski do organu samorządowego o wydanie decyzji o cofnięciu uprawnień do zajmowanego lokalu na podstawie art. 11 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

Niniejszy regulamin zostaje zatwierdzony i wprowadzony do stosowania Uchwałą Zarządu Spółki Nr 4/2025 z dnia 09.07.2025 r. i podany do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie na stronie internetowej Spółki www.gisgdansk.pl. Regulacje wchodzi w życie z dniem podpisania.