

Gdańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
w Gdańsku, 80-809 Gdańsk, ul. Wileńska 2A

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO I WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW

I. Przepisy wstępne

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Gdańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., zwanego dalej Towarzystwem, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki Towarzystwa zwanym dalej Administracją Osiedla, Najemców zwanymi dalej Najemcami lub Użytkownikami i wszystkich mieszkańców budynku.
3. Najemca jest odpowiedzialny w zakresie postanowień regulaminu za wszystkie osoby, których prawa przez niego są reprezentowane (członków gospodarstwa domowego, rodziny i gości).

II. Obowiązki Administracji Osiedla

Administracja Osiedla zobowiązana jest do:

1. Dbania o stan techniczny i sanitarno – porządkowy w pomieszczeniach ogólnego użytku w budynkach oraz ich otoczenia, tj.:
 - korytarzy, przejść, dróg komunikacyjnych budynku i piwnic, wind i hal garażowych,
 - piaskownic, placów zabaw, siłowni,
 - chodników, dróg osiedlowych wraz z oświetleniem ulic i placów,
 - zieleni osiedlowej,
 - altanek śmietnikowych i wiat rowerowych,
 - wózkarni, suszarni.
2. Zapewnienia pojemników do składowania odpadów i nieczystości oraz zapewnienia ich opróżniania z zachowaniem wymogów sanitarno – porządkowych.
3. Oświetlenia wejść do budynków i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców.
4. Odśnieżania chodników i dróg osiedlowych oraz wjazdów do hal garażowych.
5. Napraw instalacji wodno – kanalizacyjnej, leżącej w gestii Towarzystwa, tj. instalacji w pionach.
6. Napraw przewodów wentylacyjnych znajdujących się w obrębie budynku.
7. Napraw i serwisu urządzeń zamontowanych w budynku w tym wind, bram garażowych, instalacji wentylacyjnych, ppoż itp.
8. Wykonywania czynności związanych z dezynsekcją, dezynfekcją, deratyzacją pionów, części wspólnych budynków i ich otoczenia.
9. Każdorazowego sporządzania protokołu zdawczo – odbiorczego, stwierdzającego stan techniczny mieszkania, garażu, miejsca postojowego w hali garażowej lub lokalu usługowego w przypadku opuszczenia lokalu przez Najemcę.

III. Obowiązki Najemców

1. Lokal mieszkalny może być używany tylko zgodnie z jego przeznaczeniem. Użytkowanie garaży, miejsc postojowych lub lokali usługowych jeśli występują wg odrębnych regulaminów dostępnych dla najemców ww. pomieszczeń na podstawie odrębnych umów.
2. Czynsz za zajmowane mieszkanie należy opłacać z góry do 10 – go każdego miesiąca. W razie zwłoki w uiszczeniu opłat użytkownik zobowiązany jest zapłacić ustawowe odsetki. Istnieje możliwość stałego dostępu do „STREFY LOKATORA” znajdującej się na stronie internetowej www.gtbs.pl zapewniającej stały wgląd w stan należności czynszowych i dokonanych opłat. Osoby zainteresowane mogą uzyskać indywidualny login i hasło do „Strefy lokatora” w dziale księgowości GTBS.
3. Użytkownik ma obowiązek dbać o należyty stan zajmowanego mieszkania i innych udostępnionych mu pomieszczeń oraz dokonywać napraw bieżących i gwarancyjnych urządzeń technicznych, stanowiących wyposażenie mieszkania. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja stolarki drzwiowej i okiennej (od strony wewnętrznej i zewnętrznej mieszkania).
4. O poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w mieszkaniach oraz zauważonych szkodach w budynku należy niezwłocznie zawiadomić administratora budynku.
5. Wszelkie uszkodzenia w lokalu mieszkalnym, pomieszczeniach ogólnego użytku w budynku oraz jego otoczeniu, powstałe z winy Najemcy i osób przez niego reprezentowanych lub jego domowników obciążają Najemcę.
6. Do obowiązków Najemców należy utrzymanie w należyłym stanie i ochrona przed dewastacją pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców. Wszelkie dewastacje elementów budynku i otoczenia należy zgłaszać do Administracji Osiedla z podaniem sprawców.
7. Przeprowadzanie dezynsekcji, dezynfekcji w mieszkaniach należy do obowiązków lokatorów (na koszt lokatorów).
8. W przypadku stwierdzenia awarii urządzeń wewnątrz mieszkań, grożących niebezpieczeństwem dla zdrowia i mienia użytkowników mieszkań – przedstawiciel Towarzystwa jest upoważniony wejść do mieszkania nawet bez zgody jego lokatorów. W tym przypadku sporządzany jest odpowiedni protokół (notatka służbowa).
9. Wprowadzenie ulepszeń w lokalu jest niedopuszczalne. Przez niedopuszczalne ulepszenia rozumie się w szczególności: wymianę wanny na brodzik, burzenie, dostawianie lub przesuwanie ścianek działowych, zmiany funkcji pomieszczeń, itp.
10. Odśnieżanie zjazdów/podjazdów do garaży indywidualnych wraz z dojazdem (od krawędzi drogi osiedlowej do bramy garażowej) należy do obowiązków Najemców garaży.
11. Zabrania się manipulowania w tablicach rozdzielczych mieszkaniowych RM i teletechnicznych TSM zlokalizowanych w mieszkaniach oraz w instalacjach elektrycznych i wod.-kan oraz c.o. znajdujących się w szachtach na klatkach schodowych i pomieszczeniach do tego przeznaczonych. Osoby nie przestrzegające tego zakazu, w przypadku spowodowania awarii będą obciążone kosztami ich usunięcia.
12. W przypadku występowania awarii urządzeń wewnątrz mieszkań, grożących niebezpieczeństwem dla zdrowia i mienia użytkowników mieszkań – przedstawiciel Towarzystwa jest upoważniony wejść do mieszkania nawet bez zgody jego lokatorów. W tym przypadku sporządzany jest odpowiedni protokół (notatka służbowa).
13. Zabrania się ustawiania kwiatów na parapetach zewnętrznych, od strony zewnętrznej balkonów i loggii przynależnych do lokalu mieszkalnego. Ponadto zabrania się stosowania różnego rodzaju osłon balkonowych od strony zewnętrznej.
14. Na tarasach mieszkań parterowych zlokalizowanych nad halą garażową zabrania się jakiegokolwiek ingerencji w warstwy konstrukcyjne tarasu zielonego z uwagi na możliwość uszkodzenia izolacji przeciwwodnej. Tarasy zlokalizowane są na stropie garażu i przeznaczone pod niską roślinność. Zaprzania się sadzenia zieleni wysokiej, krzewów i innych roślin które przez swój przyrost korzeni mogą spowodować uszkodzenie warstw konstrukcyjnych „dachu zielonego”. Dopuszczalna jest zieleń ozdobna jedynie w donicach. Najemcy mieszkań z tarasami zobowiązani są do pielęgnacji nawierzchni trawiastej w granicach użytkowanego terenu zielonego.
15. W mieszkaniu wolno trzymać drobne zwierzęta o ile nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju pozostałym lokatorom, a ich posiadacze przestrzegają wymogów sanitarno-porządkowych.

16. Osoby utrzymujące zwierzęta domowe są obowiązane do ścisłego stosowania przepisów rozdziału 8 *Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Gdańska* przyjętego przez Radę Miasta Gdańska Uchwałą nr XVII/423/19 z dnia 28 listopada 2019 r. wraz z późniejszymi zmianami (tekst regulaminu jest dostępny na stronie internetowej www.czystemiasto.gdansk.pl).
17. Zabrania się instalowania dodatkowych anten telewizyjnych, radiowych i satelitarnych do elewacji budynków. Dopuszcza się montaż anten do balustrad balkonowych w sposób nie powodujący uszkodzenia powierzchni balustrad oraz nie zagrażający bezpieczeństwu osób trzecich, pod warunkiem, że w budynku nie ma zbiorczej instalacji do odbierania telewizji satelitarnej.
18. Zabrania się montowania na oknach i drzwiach balkonowych rolet zewnętrznych i innych zabezpieczeń antywłamaniowych bez zgody Towarzystwa.
19. Zabrania się palenia papierosów na klatkach schodowych oraz w pomieszczeniach wspólnego użytkowania tj. korytarzach, piwnicach, halach garażowych, suszarniach, wózkarniach.
20. Zabrania się samowolnie zajmować pomieszczenia wspólnego użytku lub innych będących w dyspozycji administracji.
21. Nie należy wykonywać prac hałaśliwych (np. wiercenie, kucie) od godz. 20.00 – 8.00 rano.
22. CISZA NOCNA obowiązuje od 22:00 do 6:00 rano.
23. Trzepanie dywanów może odbywać się wyłącznie w miejscach do tego celu przeznaczonych, wyłącznie od godz. 8.00 do 20.00. Nie wolno trzepać dywanów, pościeli, ubrań itp. przez okna.
24. Nie należy wyrzucać przez okna żadnych śmieci, niedopałków papierosów, zbędnych przedmiotów, wylewać płynów, wykładać na parapetach okien pożywienia dla ptactwa, jak również wywieszać w oknach ciekących lub brudzących przedmiotów oraz wystawiać w pomieszczeniach wspólnego użytku.
25. Zabrania się rozkładania jedzenia na trawnikach wokół budynku, na parapetach okien i balkonach oraz dokarmiania dzikich zwierząt i ptactwa.
26. Przy remontach mieszkań zabrania się wrzucania gruzu i odpadów budowlanych oraz niebezpiecznych do pojemników na odpady komunalne zlokalizowanych w altanach śmietnikowych. Odpady te należy usuwać na podstawie odrębnych umów zawartych ze specjalistycznymi firmami na własny koszt (najemcy). Kontenery lub worki na odpady należy umieszczać w miejscach uzgodnionych z Administracją Osiedla.
27. Nie należy wrzucać do muszli klozetowej odpadów mogących zapchać instalację kanalizacyjną. Użytkownicy, z winy których została zapchana instalacja kanalizacyjna zostaną obciążeni kosztami jej udrożnienia.
28. Nie należy niszczyć trawników, zieleni oraz dewastować urządzeń infrastruktury technicznej osiedla.
29. Nie wolno naklejać na ściany budynków oraz na drzwiach afiszy reklamowych i ogłoszeń oraz sporządzać graffiti.
30. Usuwanie sopli i śniegu z balkonów i tarasów oraz parapetów zewnętrznych przylegających bezpośrednio do lokali mieszkalnych należy do obowiązków ich najemców.
31. Zabrania się grillowania i organizowania głośnych imprez na tarasach, balkonach i w przydomowych ogródkach.
32. Zabrania się sadzenia wysokiej roślinności w ogródkach przydomowych, na tarasach lub balkonach.
33. Zabrania się instalowania na tarasach i balkonach basenów wypełnionych wodą lub innych urządzeń powodujących obciążenie stropu przekraczające 150 kg/m².
34. Zabrania się rejestrowania i prowadzenia działalności gospodarczej w mieszkaniu bez pisemnej zgody Towarzystwa.
35. Obowiązkiem Najemcy jest wymeldowanie z mieszkania wszystkich osób w nim zameldowanych w czasie najmu, z chwilą rozwiązania umowy najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego, pod rygorem zwrotu Towarzystwu poniesionych kosztów wymeldowania z urzędu.
36. Ponadto zabrania się:
 - a) wjeżdżania samochodami i pojazdami jednośladowymi (z wyłączeniem rowerów) na chodniki i alejki pomiędzy budynkami,
 - b) parkowania, zatrzymywania się pojazdów mechanicznych na chodnikach, trawnikach, pasach zieleni, jazdach/wjazdach do garaży i hal garażowych: parkowanie dozwolone jest tylko w miejscach wyznaczonych do tego celu,
 - c) parkowania pojazdami mechanicznymi na drogach dojazdowych do trafostacji, hydrantów i altanek śmietnikowych,
 - d) parkowania samochodów niesprawnych na miejscach postojowych Towarzystwa,
 - e) mycia i napraw samochodów, motocykli, skuterów i innych pojazdów na terenie Osiedla,
 - f) pozostawiania wraków samochodowych na terenie Osiedla,
 - g) parkowania samochodami ciężarowymi, ciągnikami, naczepami i przyczepami w miejscach wyznaczonych dla samochodów osobowych,
 - h) przechowywania motocykli, skuterów i quadów w komórkach piwnicznych oraz w pomieszczeniach wspólnego użytkowania tj. korytarzach, suszarniach, wózkarniach, klatkach schodowych.

IV.Przepisy dotyczące gospodarowania odpadami komunalnymi w zasobach GTBS

1. Odpady komunalne w zasobach mieszkaniowych Spółki są zbierane w sposób selektywny (segregowany). Mieszkańców obowiązuje segregowanie odpadów w podziale na papier, metale i tworzywa sztuczne, szkło, bio oraz resztkowe.
2. Śmieci i odpady należy wyrzucać do pojemników ustawionych w altanach śmietnikowych. Segregacja odpadów następuje zgodnie z zasadami obowiązującymi w gminie miasta Gdańsk. Szczegóły na stronie internetowej <https://zut.com.pl/> i <https://czystemiasto.gdansk.pl/harmonogram-odbioru-odpadow/>. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania czegokolwiek na klatce schodowej lub w pomieszczeniach wspólnego użytkowania sprawca obowiązany jest do natychmiastowego sprzątnięcia zanieczyszczonego miejsca.
3. Odpady komunalne są zbierane w wyznaczonych miejscach gromadzenia odpadów – altanach śmietnikowych. Wszystkie altany zostały ponumerowane i przypisane do poszczególnych nieruchomości (budynków). Najemcy/użytkownicy lokali mieszkalnych otrzymują po jednym kluczu do przypisanej altany śmietnikowej.
4. W przypadku, gdy mieszkańcy nie będą segregowali odpadów podmiot odbierający odpady może podwyższyć pobieraną opłatę i zastosować stawkę obowiązującą za gospodarowanie odpadami zbieranymi w sposób nieselektywny. Podwyższona stawka opłaty będzie dotyczyć wszystkich mieszkańców przypisanych do altan śmietnikowych, w których podmiot odbierający odpady stwierdzi brak segregacji odpadów.
5. Za odbiór odpadów komunalnych mieszkańcy Towarzystwa wnoszą miesięczną opłatę wraz z czynszem do GTBS według stawek ustalonych przez Gminę Miasta Gdańska.
6. Mieszkańcy obowiązani są do stosowania *Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Gdańska* przyjętego przez Radę Miasta Gdańska Uchwałą nr XVII/423/19 z dnia 28 listopada 2019 r. wraz z późniejszymi zmianami (tekst regulaminu jest dostępny na stronie internetowej www.czystemiasto.gdansk.pl).

V.Przepisy dotyczące bezpieczeństwa przeciwpożarowego

1. Mieszkańcy obowiązani są do ścisłego przestrzegania przepisów w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz do stosowania się do instrukcji postępowania w przypadku powstania pożaru.
2. Mieszkańcy obowiązani są zachować ostrożność przy obchodzeniu się z wszelkiego rodzaju urządzeniami elektrycznymi, grzejnymi itp.
3. W przypadku powstania pożaru należy zachować się zgodnie z instrukcją p.poż.

4. Zabronione jest:
- tarasowanie korytarzy i innych pomieszczeń wspólnego użytkowania,
 - przechowywanie w pomieszczeniach wspólnego użytkowania, przejściach piwnicznych i komórkach lokatorskich jakichkolwiek przedmiotów i materiałów łatwopalnych, wybuchowych, cuchnących i żrących,
 - przechowywanie, garażowanie pojazdów jednośladowych z wyłączeniem rowerów w pomieszczeniach wspólnego użytkowania.

VI.Przepisy ogólne

- Ze względu na dobro ogółu mieszkańców każdy z użytkowników mieszkań powinien współdziałać z administracją osiedla we wszystkich sprawach związanych z należyтым korzystaniem i utrzymaniem lokali, budynku i urządzeń infrastruktury Osiedla.
- Skargi i zażalenia dotyczące spraw osiedla mogą być składane ustnie lub pisemnie do Zarządu GTBS – Gdańsk ul. Wilanowska 2A lub adres elektroniczny: gtbs@gtbs.pl.
- Zarząd Towarzystwa dopuszcza możliwość podwyższenia czynszu najmu odrębnie dla poszczególnych budynków w celu uwzględnienia kosztów napraw likwidujących skutki dewastacji w częściach wspólnych budynków.
- W razie uporczywego i złośliwego przekraczania postanowień regulaminu Zarząd GTBS może wypowiedzieć umowę najmu w trybie przewidzianym Ustawą z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 725 ze zm.).
- Regulamin porządku domowego i współżycia mieszkańców wchodzi w życie z dniem 03.07.2026 r.*

UWAGA !!!

Najemca przyjmuje do wiadomości, że używanie butli gazowych, piecyków na naftę i olej opałowy oraz innych urządzeń spalinowych w lokalu mieszkalnym i komórce lokatorskiej jest zakazane i zobowiązuje się do przestrzegania tego zakazu.

Zarząd GTBS