

Regulamin

porządku domowego oraz współżycia społecznego mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej NASZ DOM w Gdyni.

Na podstawie § 107 ust.1 pkt 13 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” w Gdyni – Rada Nadzorcza uchwala niniejszy Regulamin.

I. Zasady używania lokali.

1. Lokal mieszkalny powinien być używany zgodnie z przeznaczeniem. Za zgodą Zarządu Spółdzielni może być w lokalu wykonywana nieuciążliwa dla sąsiadów działalność gospodarcza, usługowa i biurowa
2. Członek Spółdzielni i właściciel lokalu nie będący członkiem obowiązany jest dbać o należyłą konserwację zajmowanego mieszkania i innych pomieszczeń, których użytkowanie związane jest z użytkowaniem lokalu, jak: piwnice, garaże, komórki itp. oraz dokonywać drobnych napraw urządzeń technicznych i wyposażenia mieszkań, określonych w „Regulaminie napraw lokali mieszkalnych i użytkowych” obowiązującym w Spółdzielni.
3. Wszelkie przeróbki w mieszkaniu, np. stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, zmniejszanie lub zwiększanie ilości żeber grzejników, przeróbki w instalacjach wewnętrznych oraz ich likwidacja, przebudowa balkonów i loggi, w tym: zakładanie krat w oknach i balkonach, instalowanie dodatkowych kranów, mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodę Spółdzielni, z zachowaniem przepisów prawa budowlanego
4. Zabrania się wynoszenia i pozostawiania gruzu, zdemontowanej stolarki okiennej i drzwiowej, kuchenek, piecyków, mebli i innego wyposażenia, na klatkę schodową lub do innych pomieszczeń wspólnego użytku jak również wydzielonych miejsc składowania nieczystości stałych. Wywóz gruzu i w/wym. sprzętu należy dokonać bezzwłocznie we własnym zakresie i na koszt własny.
5. Zabrania się naprawiać i wymieniać we własnym zakresie bezpieczniki na klatkach schodowych, piwnicach i w innych pomieszczeniach użyteczności ogólnej. W przypadku stwierdzenia tego rodzaju uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić administrację.
6. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu, należy natychmiast zamknąć kurek przed przybozem (kuchenką, piecykiem kąpielowym wieloczerpalnym) lub zawór przy gazomierzu, po czym zawiadomić pogotowie gazowe.
7. W piwnicach lokatorskich wolno instalować punkt świetlny – za zgodą Zarządu.
8. Na okres zimowy użytkownicy pomieszczeń przynależnych oraz pomieszczeń będących w najmie powinni zabezpieczyć je przed utratami ciepła poprzez uszczelnienie okien.

9. O uszkodzeniach urządzeń i instalacji w mieszkaniach należy niezwłocznie zawiadomić administrację. Poza godzinami pracy Spółdzielni wszelkie awarie należy zgłaszać do firmy i w sposób wskazany przez Zarząd Spółdzielni na tablicy ogłoszeń.
10. Upoważniony przedstawiciel Spółdzielni, uprawniony jest do kontrolowania urządzeń technicznych, urządzeń pomiarowych i podzielników, instalacji i ogólnego stanu techniczno – sanitarnego lokalu.
11. Użytkownik ma obowiązek udostępnić lokal w celu:
 - usunięcia awarii wywołującej szkodę czy zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody czy zagrażającą bezpośrednio życiu i zdrowiu mieszkańców,
 - dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach – również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenie niezbędnych prac i ich wykonania,
 - wykonanie operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń .

W przypadku odmowy lub nieobecności lokatora, lokal może być otwarty przez komisję z udziałem przedstawiciela Spółdzielni (członka Zarządu Spółdzielni czy administratora) oraz funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale do czasu usunięcia awarii, ze spisaniem odpowiedniego protokołu i zabezpieczeniem zawartości lokalu .

12. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, użytkownik korzystający z lokalu powinien także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenie niezbędnych prac i ich wykonania,
 - zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni,
13. Członek Spółdzielni zobowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby zamieszkałych osób w lokalu.
14. Na czas dłuższej nieobecności zobowiązuje się użytkowników do zabezpieczenia i odłączenia wszelkich instalacji(woda, energia elektryczna, gaz).Koszty napraw szkód wyrządzonych w lokalach mieszkalnych i ogólnego użytkowania z winy innego mieszkańca(np. pozostawienie otwartego kranu i zalanie mieszkania niżej położonego) obciążają mieszkańca, który spowodował szkodę.

II. Utrzymanie higieny i estetyki.

1. Budynek i jego otoczenie oraz wszelkie urządzenia w Spółdzielni są własnością członków i dlatego powinny być utrzymane we właściwym stanie technicznym i estetycznym. Za naruszenie tego stanu odpowiedzialny jest użytkownik lokalu nie tylko za siebie, ale i za członków rodziny, domowników i gości oraz za zwierzęta domowe.
2. Wszyscy użytkownicy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach, strychach, piwnicach, pralniach, suszarniach, wózkarniach itp.
3. Nie wolno wyrzucać przez okna, balkony, loggie itp. jakichkolwiek śmieci , niedopałków, papierów itp., wykładać na parapetach okiennych i balkonowych pożywienia dla ptactwa ze względu na zabrudzenie przez nie ścian domu, chodników oraz ubrań przechodniów.

4. Do muszli klozetowej nie należy wrzucać popiołu, śmieci, kości, szmat itp. Natomiast do umywalek, zlewozmywaków kuchennych nie należy wlewać pozostałości zużytego oleju i innych tłuszczów powodujących zapchanie rur na skutek zgęstnienia i osiadania w dolnych częściach żeliwnych tych rur.
5. Śmieci i odpadki należy wynosić w workach foliowych do szuflad zsypowych lub pojemników na śmieci. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów – lokator obowiązany jest po sobie posprzątać.
6. Śmieci ponadgabarytowe powinny być wystawiane w miejscu do tego wyznaczonym i w terminie wskazanym przez Spółdzielnię. Wywóz gruzu po dokonanych we własnym zakresie remoncie lub wymianie stolarki okiennej i drzwiowej (łącznie z wywozem urządzeń zdemontowanych) należy do obowiązków lokatora.
7. Korzystanie z trzepaka może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godz. 10⁰⁰ – 22⁰⁰. Nie należy trzepać dywanów, chodników, pościeli, ubrań itp., na balkonach, loggiach, na klatkach schodowych i w oknach.
8. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych powinno odbywać się z umiarem, tak, aby strugi wody z ziemią nie ściekały po murze, niszcząc elewację zabrudzając położone niżej okna i balkony.
9. zagospodarowanie przez lokatorów terenów wokół budynku możliwe jest jedynie za zgodą Zarządu.

III. Pranie i suszenie bielizny.

1. Z pralek domowych należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów. Pralki powinny być podłączone do instalacji wodno – kanalizacyjnej zgodnie z instrukcją, za co odpowiedzialność ponosi członek Spółdzielni. Nie należy podłączać odpływu pralki bezpośrednio do pionów kanalizacyjnych.
2. Z urządzeniami znajdującymi się w pralni należy obchodzić się z należytą starannością aby nie dopuścić do ich uszkodzenia. Osoby, które spowodują uszkodzenie winny naprawić je we własnym zakresie i na własny koszt.
3. W czasie prania należy pomieszczenia pralni przewietrzyć, aby ściany, części drewniane i sufity nie były narażone na stałą wilgoć.
4. Po zakończeniu prania należy pomieszczenia pralni sprzątnąć i doprowadzić do należącego stanu, a klucz od pralni zwrócić tego samego dnia osobie opiekującej się kluczami od pralni.
5. W pralni nie wolno prać bielizny (przyjmowanej do prania) w celach zarobkowych.
6. Suszyć bieliznę należy w specjalnie na ten cel przeznaczonych pomieszczeniach (suszarniach).
Zabrania się suszenia bielizny poza balkonami i powyżej barierki balkonu oraz poza oknami na specjalnie zainstalowanych suszarkach.
7. Po zabraniu wysuszonej bielizny, należy przykręcić zawory termostatyczne przy grzejnikach, zaś klucz do suszarni zwrócić tego samego dnia osobie opiekującej się kluczami.

IV. Bezpieczeństwo pożarowe.

1. W piwnicach oraz pomieszczeniach ogólnego użytku (wózkarnie, suszarnie itp.), nie wolno przechowywać materiałów opałowych i łatwopalnych, wybuchowych, żrących i cuchnących. Korytarzy i przejść na strychach oraz korytarzy piwnicznych nie wolno

zastawiać meblami, opakowaniami, wózkami dziecięcymi lub innymi przedmiotami utrudniającymi swobodne poruszanie się w wypadku pożaru. Bez zgody Spółdzielni nie wolno przegradzać korytarzy piwnicznych i przejść wszelkiego rodzaju ściankami, przepierzeniami, kratami itp.

2. Palenie papierosów i używanie otwartego (niebezpiecznego) ognia oraz spożywanie alkoholu w pomieszczeniach ogólnego użytku (klatki schodowe, windy, piwnice, pralnie i suszarnie, wózkarnie itp.) jest zabronione.

V. Współzycie społeczne mieszkańców.

1. Warunkiem zgodnego współzycia społecznego wszystkich mieszkańców budynku jest wzajemna pomoc i nie zakłócanie sobie spokoju.
2. Dzieci w miarę możliwości powinny bawić się w miejscach przeznaczonych na ten cel. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, nie przebywały na klatkach schodowych lub korytarzach piwnic, albo strychach. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci, jak hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń i instalacji oraz niszczenie zieleńców i urządzeń placu zabaw, odpowiedzialni są rodzice (opiekunowie prawni).
3. W godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ obowiązuje w domu cisza nocna. Zakłócanie spokoju podczas ciszy nocnej, zwłaszcza powodowanie awantur, głośne i niekulturalne zachowanie, korzystanie z urządzeń powodujących hałas itp. będzie powodowało wystąpienie Spółdzielni do Policji, celem skierowania powództwa do Wydziału Grodzkiego Sądu Rejonowego w Gdyni, oraz stosowanie kar statutowych wobec winnego członka Spółdzielni, aż do wykluczenia włącznie.
4. W celu utrzymania na odpowiednim poziomie stanu sanitarnego i porządkowego zabrania się hodowli zwierząt.
5. Psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu poza obręb domu, ze względu na możliwość zanieczyszczenia otoczenia oraz bezpieczeństwo innych osób. Zanieczyszczenia - odchody psie winien uprzątnąć właściciel psa. Zakazuje się wprowadzania psów na teren placu zabaw.
6. Wprowadzanie kotów do pomieszczeń ogólnodostępnych budynku może odbywać się jedynie za pisemną zgodą Mieszkańców danej klatki schodowej – ze wskazaniem osoby osobiście odpowiedzialnej za utrzymaniem czystości w w/wym. pomieszczeniach i ściśle współpracującej z Towarzystwem Opieki nad Zwierzętami. Istnieje również możliwość usytuowania domków dla kotów na terenie posesji w miejscu uzgodnionym z administracją, na koszt i staraniem osoby zainteresowanej, pod warunkami – jak wyżej.
7. Nie należy uruchamiać w celach kontrolnych i naprawczych na podwórzu, w bramach domu silników spalinowych ze względu na powodowane hałasy oraz możliwość wypadku.
8. Motocykli, skuterów i rowerów nie należy naprawiać na klatkach schodowych, ani w korytarzach piwnic oraz pomieszczeniach ogólnego użytku ze względu na tarasowanie przejść i zabrudzenie smarami podłóg i ścian oraz powodowanie zagrożenia pożarowego. Przechowywanie motocykli i skuterów oraz zapasów paliwa do pojazdów w piwnicach jest niedopuszczalne.
9. W drzwiach wejściowych do klatek schodowych i w lokalach mieszkalnych jest zainstalowany domofon, w związku z tym drzwi wejściowe są stale zamknięte. Dla bezpieczeństwa wszystkich mieszkańców lokatorzy budynku spółdzielczego nie powinni wpuszczać do klatki schodowej nieznanym sobie osób, nawet, jeżeli przedstawiają się do domofonu jako pracownicy służb naprawczych, usługowych i dostarczycieli mediów, jeżeli nie mają na prace na terenie upoważnienia Spółdzielni.

-
10. Zakładanie anten radiowych, telewizyjnych i CB Radio jest dozwolone tylko za zgodą Spółdzielni w sposób wykluczający uszkodzenia elewacji, dachu, rynien i rur spustowych.
 11. Użytkownicy lokali ponoszą koszty naprawienia szkód spowodowanych przez siebie, osoby wspólnie zamieszkałe i odwiedzające.
 12. Szafki reklamowe i szyldy w bramach i na murach domu mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zgody Spółdzielni.
 13. Uwagi – życzenia i zażalenia członków oraz mieszkańców budynku odnośnie pracy administracji, nieprzestrzegania niniejszego regulaminu przez mieszkańców, powinny być przekazywane bezpośrednio członkom Zarządu lub w formie pisemnej w siedzibie Spółdzielni.

W stosunku do mieszkańców, nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu, Spółdzielnia ma prawo stosować środki prawne, przewidziane Statutem. W razie uporczywego i złośliwego przekraczania postanowień Regulaminu Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie do właściwego organu oraz składać wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie ze Spółdzielni.

VI. Postanowienia końcowe.

1. Traci moc Regulamin porządku domowego i współżycia mieszkańców, uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr. 10/2004 z dnia 25 listopada 2004r.
2. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia go przez Radę Nadzorczą. .

Uchwalono Uchwałą Nr 13
Rady Nadzorczej Spółdzielni
Mieszkaniowej NASZ DOM w Gdyni
w dniu 04.09.2008 r ,
protokół nr 4 / 2008