

REGULAMIN

PORZĄDKU DOMOWEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POSEJDON” W GDYNI

I. PRZEPISY OGÓLNE.

§ 1

1. Mieszkańcy Spółdzielni obowiązani są przestrzegać ogólnie obowiązujących przepisów prawa, postanowienia Statutu oraz regulaminów wewnętrznych Spółdzielni.
2. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają na celu zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców, ochronę mienia spółdzielczego, utrzymania bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia.
3. Obsługę mieszkańców i zasobów prowadzą służby Spółdzielni, zwane dalej administracją.
4. Przepisy niniejszego Regulaminu określają prawa i obowiązki administracji, członków Spółdzielni i pozostałych mieszkańców i użytkowników budynków Spółdzielni.
5. Przepisy niniejszego regulaminu mają odpowiednie zastosowanie do najemców lokali użytkowych usytuowanych w budynkach mieszkalnych.
6. Członek Spółdzielni, względnie najemca lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu, za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal, stale lub czasowo w nim przebywające.

II. PRZEPISY DOTYCZĄCE UTRZYMANIA BUDYNKÓW, URZĄDZEŃ, INSTALACJI ORAZ MIESZKAŃ WE WŁAŚCIWYM STANIE TECHNICZNO- EKSPLOATACYJNYM.

1. Obowiązki administracji.

§ 2

Administracja Spółdzielni obowiązana jest do:

- 1) przekazania członkom mieszkań do użytku w stanie technicznie sprawnym,
- 2) zapewnienia właściwego stanu technicznego i sanitarno-porządkowego budynków oraz ich otoczenia; dotyczy to szczególnie pomieszczeń ogólnego użytku, takich jak: korytarze, klatki schodowe, korytarze piwniczne, strychy, pralnie, suszarnie, wózkownie, place zabaw, piaskownice, osłony śmietnikowe,
- 3) zapewnienia mieszkańcom dogodnych dojazdów do budynków i mieszkań,
- 4) zapewnienia wyposażenia budynków w odpowiednie pojemniki do składania odpadów nieczystości oraz ich opróżniania z zachowaniem wymagań sanitarno-porządkowych,
- 5) przeprowadzenia wymaganych napraw i konserwacji dachów, malowania klatek

schodowych, korytarzy zgodnie z planem remontów.

- 6) zapewnienia czystości i porządku przy zachowaniu zasady, że do podstawowych obowiązków Administracji Osiedla należy:
- a) sprzątanie podestów, klatek schodowych, korytarzy piwnicznych i garażowych, osłon śmietnikowych oraz pomieszczeń ogólnego użytku.
 - b) sprzątanie chodników, zbieranie papierów z terenów zielonych,
 - c) mycie okien i lamperii na klatkach schodowych,
 - d) mycie klatki schodowej,
 - e) pielęgnowanie terenów zielonych:
 - oczyszczanie terenów ze śmieci, zeschniętych traw i liści, - pielenie i odchwaszczanie krzewów, wycinanie trawy,
 - oczyszczanie alejek i placów żwirowych z chwastów,
 - f) wywieszanie ogłoszeń i informacji oraz w miarę potrzeb ich doręczanie mieszkańcom,
 - g) udział w akcjach porządkowych organizowanych na rzecz zasobów obejmujących rejon obsługi,
 - h) usuwania z chodników śniegu, lodu, zapobiegania powstawaniu gołoledzi przez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku.
 - k) usuwanie reklam i ogłoszeń z bram wejściowych i klatek schodowych.

2. Obowiązki użytkowników lokali mieszkalnych.

§ 3

1. Lokal mieszkalny powinien być użytkowany zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Za zgodą Zarządu Spółdzielni - w lokalu mieszkalnym może być wykonywana działalność gospodarcza, o ile nie zagraża bezpieczeństwu i nie zakłóca spokoju innym mieszkańcom.
3. Członek Spółdzielni opuszczający czasowo mieszkanie, wraz z rodziną, powinien podać dane kontaktowe lub ustanowić opiekuna mieszkania, który w razie awarii będzie mógł udostępnić mieszkanie celem jej usunięcia. Miejsce przebywania członka i adres opiekuna powinny być podane na piśmie w administracji Spółdzielni. W przypadku nie powiadomienia służb Spółdzielni wszelkie konsekwencje związane ze skutkami możliwych awarii ponosi członek.

§ 4

1. Członek Spółdzielni (użytkownik mieszkania) jest obowiązany dbać o należyłą konserwację zajmowanego mieszkania i innych przynależnych mu pomieszczeń oraz stolarki okiennej,

dokonywać bieżących napraw urządzeń technicznych i wyposażenia mieszkania. Naprawy instalacji elektrycznej i gazowej mogą być wykonywane wyłącznie przez osoby posiadające do tego uprawnienia specjalistyczne.

2. W przypadku nie dokonania niezbędnych napraw przez członka lub najemcę wynikających ze Statutu, Regulaminu lub umowy, zaliczonych do jego obowiązków, Spółdzielnia, po bezskutecznym wezwaniu, ma prawo przeprowadzić te naprawy na koszt członka lub najemcy.
3. Niedozwolone są samowolne zmiany kolorystyki zewnętrznej budynku, między innymi balkonów i stolarki budowlanej oraz garaży.

§ 5

Wszelkie przeróbki w mieszkaniach, względnie zmiany konstrukcyjne (np. stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów i loggii, zakładanie krat, zmiany instalacji centralnego ogrzewania, ciepłej wody, wodno-kanalizacyjnej, gazowej) mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni i przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego.

§ 6

1. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników elektrycznych administracyjnych (na klatkach schodowych, w piwnicach) ze względu na grożące niebezpieczeństwo. W przypadku stwierdzenia tego rodzaju uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić Administrację Osiedla.
2. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy:
 - zamknąć zawór gazu w mieszkaniu,
 - nie włączać światła ani żadnych urządzeń elektrycznych,
 - nie zapalać zapalek itp.,
 - otworzyć szeroko okna,
 - zawiadomić pogotowie gazowe i Administrację Osiedla.

§ 7

1. W piwnicach nie wolno samowolnie instalować dodatkowej instalacji elektrycznej.
2. Zabrania się dokonywania podłączeń do instalacji elektrycznej budynku, bez zgody administracji Spółdzielni.

§ 8

Zabrania się wykorzystywania pomieszczeń technicznych budynku w celach gospodarczych, a zwłaszcza składowania tam sprzętów i materiałów łatwopalnych.

§ 9

1. Użytkownicy mieszkań winni dbać o utrzymanie właściwego stanu technicznego termozaworów i podzielników kosztów centralnego ogrzewania.
2. Na okres zimy użytkownicy lokali powinni zabezpieczyć zajmowane przez siebie lokale przed utratą ciepła poprzez uszczelnianie okien i drzwi oraz okienek piwnicznych w użytkowanych komórkach w piwnicy.
3. Zabrania się samodzielnego (bez osoby upoważnionej) dokonywania jakichkolwiek zmian w urządzeniach regulujących przepływ mediów zasilających w budynkach mieszkalnych i garażach.

§10

1. Należy dbać o zachowanie sprawności technicznej instalacji domofonowej zgodnie z zasadami eksploatacji tej instalacji w zasobach Spółdzielni.
2. Koszty uszkodzonego aparatu pokrywa właściciel mieszkania.

§11

1. Wodomierze zamontowane w mieszkaniu stanowią własność członków.
2. Właściciel mieszkania winien dbać o właściwy stan techniczny wodomierza (wodomierzy), zapewnić okresową legalizację na własny koszt, jak również pokrywać koszty napraw wodomierzy.
3. Właściciel mieszkania winien niezwłocznie zgłosić administracji Spółdzielni fakt uszkodzenia wodomierza.

§ 12

1. O awariach urządzeń i instalacji w mieszkaniach należy niezwłocznie zawiadomić Pogotowie Techniczne i Administrację Spółdzielni, w przeciwnym razie użytkownik mieszkania ponosi odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą wyniknąć w jego mieszkaniu lub u sąsiadów.
2. Administracja jest uprawniona do kontrolowania urządzeń i instalacji w mieszkaniach.

§ 13

W szczególnie uzasadnionych przypadkach, na wezwanie Zarządu Spółdzielni, użytkownik mieszkania obowiązany jest umożliwić wejście do mieszkania komisji Spółdzielni w celu skontrolowania stanu urządzeń wewnętrznych i ogólnego stanu mieszkania. Obowiązek ten obejmuje również udostępnienie mieszkania konserwatorom współpracującym ze Spółdzielnią, celem przeprowadzenia napraw i usunięcia awarii np. gazowej, wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, itp.

§ 14

1. Samowolne wchodzenie na dachy budynków bez zgody Administracji Osiedla jest surowo zabronione.
2. Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych na zewnątrz budynku możliwe jest wyłącznie za zgodą Administracji Spółdzielni.
3. Zakładanie innych urządzeń na ścianach zewnętrznych budynku wymaga zgody Administracji.

III. PRZEPISY DOTYCZĄCE HIGIENY I ESTETYKI OSIEDLA (BUDYNKU) I OTOCZENIA.

§ 15

1. Wszyscy mieszkańcy winni zachować czystość na klatkach schodowych, korytarzach, strychach, piwnicach, w pralniach i suszarniach oraz wokół budynku.
2. Nie wolno wyrzucać przez okno śmieci, niedopałków papierosów itp., wykladać na parapetach okien i balkonach pożywienia dla ptactwa, oraz przechowywać na balkonach i oknach rzeczy psujących estetykę budynku.
3. Śmieci i odpadki należy wnosić do pojemników usytuowanych na terenie osiedla. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, mieszkańiec obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczony teren. Zabrania się wystawiania worków ze śmieciami na korytarzach, klatkach schodowych i w piwnicach.
4. Zaleca się użytkownikom, właścicielom oraz najemcom lokali sortowanie odpadów i wrzucania ich do odpowiednich pojemników selektywnych, jeżeli takowe są ustawione na danej nieruchomości.
5. Do muszli klozetowych nie wolno wrzucać śmieci, szmat itp.
6. Materiały używane do remontu mieszkań i piwnic należy składować w miejscu uzgodnionym z Administracją, zaś materiały odpadowe i gruz winny być również składowane w miejscu wyznaczonym przez Administrację. Zabronione jest przetrzymywanie gruzu i odpadów na terenie budynku lub w jego otoczeniu w miejscach niewyznaczonych.
7. Zakaz palenia tytoniu obowiązuje w piwnicach i klatkach schodowych.
8. W przypadku uporczywego przetrzymywania odpadów, materiałów używanych do remontu mieszkań, a także mebli, opakowań, materiałów wtórnych, żrących, cuchnących, łatwopalnych Administracja ma prawo do usunięcia tych rzeczy na koszt ich właściciela po uprzednim wezwaniu go do ich usunięcia.
9. Przedmioty wielkogabarytowe będą usuwane z terenu posesji w terminach podanych przez Administrację.

§ 16

Trzepanie dywanów, pochłaniaczy, odkurzaczy itp. przedmiotów może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach od 9.00 do 19.00. Nie wolno trzepać dywanów, pościeli ubrań itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i w oknach. Zabrania się trzepania wycieraczek i worków od odkurzaczy w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego korzystania w budynku.

§ 17

Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych powinno się odbywać tak, aby strugi wody z ziemią nie ściekały po ścianie niszcząc elewację i zanieczyszczając położone niżej okna i balkony.

§ 18

Mieszkańcy winni dbać o tereny zielone, nie zadeptywać trawników, nie łamać drzew i krzewów. Należy zwracać uwagę na przejawy niszczenia zieleni, przeciwdziałać takim zjawiskom. Zabrania się samowolnego sadzenia drzew i krzewów bez zezwolenia Administracji.

III. PRANIE I SUSZENIE BIELIZNY.

§ 19

1. Z pralek domowych należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów. Zabrania się używania pralek w godzinach od 22.00 do 6.00.
2. Pranie można suszyć w specjalnie na ten cel przeznaczonych pomieszczeniach (suszarniach).
3. Suszarnia nie może być wykorzystywana do innych celów niż suszenie prania, a w szczególności do składowania i przechowywania urządzeń i przedmiotów użytku domowego.
4. Po zakończeniu korzystania z pralni i suszarni pomieszczenia te należy uprzątnąć.
5. Po każdorazowym zakończeniu suszenia należy bezwzględnie ograniczyć ogrzewanie suszarni do niezbędnego minimum oraz należy zamknąć pomieszczenie na klucz.
6. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za mienie użytkowników pozostawione w pralni bądź suszarni.

IV. BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE

§ 20

1. W pomieszczeniach wspólnego użytku nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, śmieci i materiałów wtórnych. Korytarzy oraz korytarzy piwnicznych nie wolno zastawiać meblami, opakowaniami, wózkami, rowerami materiałami wtórnymi lub innymi przedmiotami utrudniającymi swobodne poruszanie się niezbędne w przypadku zaistnienia pożaru.
2. W piwnicach budynków nie wolno przechowywać motocykli itp. pojazdów oraz pojemników z płynami i materiałami łatwopalnymi, żrącymi i cuchnącymi.
3. W piwnicy należy utrzymać porządek i czystość, zbędne lub zużyte przedmioty domowe należy usunąć z terenu budynku we własnym zakresie.
4. Używanie otwartego ognia na klatkach schodowych, piwnicach, balkonach i pomieszczeniach wspólnego użytku jest zabronione.
5. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić straż pożarną, Komisariat Policji i Administrację. Fałszywe informowanie podlega karze.

V. PRZEPISY DOTYCZĄCE KSZTAŁTOWANIA WŁAŚCIWYCH STOSUNKÓW SĄSIEDZKICH W MIEJSCU ZAMIESZKANIA

§ 21

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla (budynku) jest wzajemny szacunek, pomoc i poszanowanie spokoju.

§ 22

Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci (np. brudzenie ścian, hałasowanie, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni) i ich bezpieczeństwo odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie.

§ 23

1. Na terenie osiedla oraz w budynkach w godzinach od 22.00 do 6.00 obowiązuje cisza nocna.
2. Przeprowadzanie hałaśliwych prac remontowych w mieszkaniach (np. używanie wiertarki, młotka) może odbywać się tylko w dni powszednie w godzinach od 8.00 do 19.00. Prace remontowe należy organizować w taki sposób, by nadmiernie nie przedłużały się w czasie. Wskazane jest poinformowanie sąsiadów o zamiarze prowadzenia prac remontowych, które mogą zakłócać warunki zamieszkiwania.

§ 24

1. Trzymanie w mieszkaniu zwierząt domowych jest dopuszczalne tylko wtedy, gdy te nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno – porządkowych.
2. Zgodnie z obowiązującymi przepisami psy należy wyprowadzać w kagańcu lub na smyczy. Niedopuszczalne jest wypuszczanie psów bez opieki. Zamykanie i pozostawianie psów na balkonach i loggiach jest zabronione.
3. Właściciel psa winien zadbać o niezanieczyszczanie terenów przydomowych oraz ma bezwzględny obowiązek uprzątnąć nieczystości po swoim psie. Niedopuszczalne jest wprowadzanie psów i kotów do piaskownic.
4. Za wszystkie szkody spowodowane przez psy w budynku i jego otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych, odpowiadają ich posiadacze.
5. Dokarmianie kotów i innych zwierząt w częściach wspólnych budynku oraz w obrębie budynków wielorodzinnych jest zabronione.
6. O każdym przypadku choroby zakaźnej u zwierząt lub jej podejrzeniu, należy niezwłocznie zawiadomić właściwą stację sanitarno-epidemiologiczną i Administrację.

§ 25

1. Droga znajdująca się przy budynkach oraz dojazdy do instytucji, położone przy nich tereny takie jak: utwardzone ścieżki, piaskownice oraz ławki i sprzęty do zabaw dla dzieci, trawniki, drzewa i krzewy wraz z drogą wewnętrzną- są pod zarządem Administracji.
2. Na drogę i dojazdy , o których mowa wyżej, mają prawo wjeżdżać tylko te samochody dostawcze, które zaopatrują w towar istniejące przy nich lokale użytkowe. Po wyładowaniu towaru samochody te muszą natychmiast drogę opuścić, aby umożliwić ruch pieszy oraz wjazd innym pojazdom.
3. Parkowanie samochodów i motocykli jest dopuszczalne w miejscach wyznaczonych przez Administrację. Jeśli takich miejsc nie wyznaczono, pojazdy wolno parkować tam, gdzie nie utrudnia to komunikacji, nie powoduje niszczenia zieleni i chodników.
4. Zabrania się na terenie osiedla jeżdżenia po chodnikach i ciągach dla pieszych samochodami, motocyklami i rowerami.
5. Nie wolno przeprowadzać napraw pojazdów mechanicznych uciążliwych dla mieszkańców ze względu na możliwość zanieczyszczenia środowiska, hałas oraz możliwość wypadku.
6. Zakazuje się zanieczyszczania drogi wewnętrznej i miejsc parkingowych przez mycie pojazdów.

7. Pozostawianie wyeksploatowanych pojazdów na terenie osiedla jest zabronione.
8. Zabrania się ustawiania przyczep campingowych na parkingach.
9. Członek Spółdzielni bez względu na formę prawną garażu zobowiązany jest wykorzystywać garaż zgodnie z jego przeznaczeniem.
10. Zakazuje się garażowania pojazdami z zainstalowaną instalacją gazową.
11. W pomieszczeniach garażowych nie należy zostawiać włączonych silników samochodowych ani przeprowadzać remontów samochodów.
12. Uporczywe wykorzystywanie garażu niezgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności powodowanie zagrożenia może stanowić podstawę do zastosowania przepisów jak przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego lub odpowiednie przepisy o odrębnej własności lokalu.

§ 26

1. Należy zwracać uwagę, by na klatkach schodowych i w piwnicach nie przebywały osoby postronne bez określonego uzasadnienia. Należy przeciwdziałać możliwym kradzieżom i dewastacjom.
2. Mieszkańcy obowiązkowo powinni zamykać drzwi wejściowe wyposażone w domofony i zamykać drzwi wejściowe do piwnic.
3. Nie wolno blokować przycisków oświetleniowych na klatkach schodowych.
4. O zauważonych niezidentyfikowanych paczkach, pakunkach, zawiniątkach itp. przedmiotach należy niezwłocznie zawiadomić Policję i Administrację.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 27

Użytkownicy mieszkań zobowiązani są do przestrzegania przepisów meldunkowych. Użytkownik powinien zgłosić administracji osiedla nie później niż w okresie jednego miesiąca, zmiany w ilości osób z nim zamieszkujących.

§ 28

Szylidy, szafki reklamowe i reklamy mogą być instalowane na terenie osiedla po uprzednim otrzymaniu zezwolenia Zarządu Spółdzielni i uiszczeniu stosownych opłat.

§ 29

1. Administracja Osiedla zobowiązana jest informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach, np. terminach usunięcia awarii, przeglądu technicznego budynku itp. Niedopuszczalne jest przyklejanie ogłoszeń oraz informacji do ścian i drzwi wejściowych budynku.

§ 30

1. Zarząd Spółdzielni przyjmuje członków w sprawach dotyczących osiedla w ramach prowadzonych dyżurów, których wykaz znajduje się na tablicy informacyjnej w budynku.
2. Uwagi, wnioski, zażalenia i skargi mieszkańców (budynku) w sprawie nieprzestrzegania zasad niniejszego regulaminu mogą być składane ustnie lub na piśmie do Zarządu Spółdzielni lub Administracji.
3. W sprawie wniosków, skarg i zażeń członkowie Zarządu Spółdzielni przyjmują zainteresowane osoby w każdy poniedziałek w godzinach od 14.00 do 17.00.
4. Skargi i zażenia powinny być rozpatrzone przez Zarząd Spółdzielni, a zainteresowany powinien być zawiadomiony o sposobie rozpatrzenia jego sprawy w terminie ustalonym przez Statut.
5. W stosunku do użytkowników lokali mieszkalnych nieprzestrzegających postanowień niniejszego regulaminu, Zarząd Spółdzielni może stosować upomnienia. W razie uporczywego i złośliwego przekraczania postanowień Regulaminu, Zarząd może kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów oraz składać wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie z członkostwa w Spółdzielni.

§ 31

W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie przepisy obowiązującego prawa, postanowienia Statutu i innych regulaminów Spółdzielni.

§ 32

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 15. 05. 2008 i obowiązuje z dniem uchwalenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

PREZES ZARZĄDU

Przewodniczący Rady Nadzorczej

mgr Jolanta Kalinowska