Regulamin

porządku domowego oraz współżycia społecznego mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej „Bałtyk" w Gdyni

Na podstawie § 41 ust. 2 pkt 13 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Bałtyk" w Gdyni- Rada Nadzorcza uchwala niniejszy Regulamin:

I Postanowienia ogólne

1. Postanowienia Regulaminu mają na celu ochronę mienia, utrzymania bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienia zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy Regulaminu określają obowiązki wszystkich użytkowników lokali w zasobach Spółdzielni.
3. Przez pojęcie *użytkownik* używane w niniejszym Regulaminie należy rozumieć członka Spółdzielni, właściciela, najemcę, osobę posiadającą inny tytuł prawny do lokalu, lub zajmującą lokal bez tytułu prawnego.
4. Przez pojęcie *lokalu-* używane w niniejszym Regulaminie należy rozumieć lokal mieszkalny, użytkowy, garaż, wiatę garażową, itp.

II Zasady używania lokali

1. Lokal mieszkalny powinien być użytkowany zgodnie z przeznaczeniem. Za zgodą Zarządu Spółdzielni może być w lokalu wykonywana nieuciążliwa dla sąsiadów działalność gospodarcza, która nie zagraża bezpieczeństwu i higienie oraz nie zakłóca spokoju sąsiadom.

   Pomieszczenia ogólnego użytkowania (pralnie, suszarnie, wózkarnie, pomieszczenia zsypowe, windy, korytarze itp.) powinny być wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem. Na wniosek użytkownika istnieje możliwość zmiany sposobu wykorzystywania pomieszczeń ogólnego użytkowania uzyskując pisemną zgodę Zarządu Spółdzielni, współwłaścicieli i opinię Komitetu Domowego (Samorządu Nieruchomości).
2. Użytkownik lokalu obowiązany jest dbać o należytą konserwację zajmowanego mieszkania i innych przydzielonych mu pomieszczeń jak: piwnice, garaże itp., dokonywać napraw, konserwacji i wymiany urządzeń technicznych oraz wyposażenia lokalu określonych w „Regulaminie napraw lokali mieszkalnych i użytkowych" obowiązującym w Spółdzielni.
3. Dokonywanie przeróbek w mieszkaniu, np. stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, zmniejszanie lub zwiększanie ilości żeber grzejnikowych, przeróbki w instalacjach wewnętrznych (c.o., c.w., z.w., gaz. elektr.) oraz ich likwidacja itp., mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni lub organów nadzoru budowlanego z zawiadomieniem Spółdzielni na koszt użytkownika.
4. Zabrania się wynoszenia i pozostawiania gruzu, zdemontowanej stolarki okiennej i drzwiowej, kuchenek elektrycznych i gazowych, lodówek, piecyków (podgrzewaczy do ciepłej wody), mebli i innego wyposażenia lokalu na klatkę schodową lub do innych pomieszczeń ogólnego użytkowania jak również wydzielonych miejsc składowania nieczystości stałych.

Wywóz gruzu i w/w sprzętu należy do obowiązków użytkownika i winien to wykonać bezzwłocznie we własnym zakresie i na własny koszt.

5. Zabrania się manipulowania przy tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego/ naprawiania i wymiany we własnym zakresie bezpieczników elektrycznych/ na klatkach schodowych, piwnicach i w innych pomieszczeniach ogólnego użytkowania.

   W przypadku stwierdzenia tego rodzaju uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić administrację osiedla, pogotowie awaryjne.

6. W przypadku ulatniania się gazu, należy natychmiast zamknąć kurek przed przyborem (kuchenką, piecykiem kąpielowym wieloczerpalnym) lub zawór przy gazomierzu, po czym bezzwłocznie zawiadomić pogotowie gazowe oraz administrację osiedla.
7. Zabrania się zatykania i zasłaniania kratek wentylacyjnych oraz podłączania elektrycznych wentylatorów i wyciągów kuchennych do kanałów wentylacyjnych.
8. Zabrania się instalowania na dachu, balkonie i elewacji anten telewizyjnych, satelitarnych, internetowych czy radiowych, klimatyzatorów, suszarek zewnętrznych, reklam, bez zgody Zarządu Spółdzielni.

   Zabrania się wchodzenia na dach budynków mieszkalnych, użytkowych itp.
9. W piwnicach (pomieszczenie przynależne do lokalu mieszkalnego) użytkownik może zainstalować punkt świetlny za zgodą Zarządu we własnym zakresie i na własny koszt pod warunkiem wnoszenia odpłatności za używanie energii elektrycznej..
10. Na okres zimowy użytkownicy pomieszczeń przynależnych oraz pomieszczeń będących w najmie powinni zabezpieczać je przed utratą ciepła.
11. O uszkodzeniach na instalacji wodno- kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania w lokalu należy bezzwłocznie zawiadomić administrację osiedla. Poza godzinami pracy administracji osiedla w/w awarie należy zgłaszać do pogotowia awaryjnego.
12. Upoważniony przedstawiciel Spółdzielni, uprawniony jest do kontrolowania urządzeń technicznych, urządzeń pomiarowych i podzielników, instalacji wod.-kan., c.o., gaz, przewodników wentylacyjnych, spalinowych i ogólnego stanu techniczno- sanitarnego oraz wyposażenia lokalu w celu ustalenia niezbędnych prac i sposobu ich wykonania.
13. Użytkownik ma obowiązek udostępnić lokal w celu:
    - usunięcia awarii wywołującej szkodę czy zagrażającej powstaniem szkody lub zagrażającej życiu i zdrowiu mieszkańców,
    - dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach- również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
    - wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
    - kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
    - zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu.

    Użytkownik niezamieszkujący lub wynajmujący lokal powinien podać telefon kontaktowy administracji osiedla.

    W przypadku odmowy lub nieobecności użytkownika, lokal może być otwarty przez komisję z udziałem przedstawiciela Komitetu Domowego (Samorządu Nieruchomości), Administracji Osiedla oraz funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej- także przy jej udziale, do czasu usunięcia awarii, ze spisaniem odpowiedniego protokółu.
14. W celu zabezpieczenia lokali przed skutkami przecieków użytkownicy zobowiązani są do usuwania śniegu z balkonów, logii i parapetów okiennych.
15. Lokale winny być systematycznie wietrzone celem zapewnienia właściwej cyrkulacji powietrza (wentylacja grawitacyjna) oraz usunięcia nadmiaru wilgoci mogącej sprzyjać rozwojowi „grzybów" i „pleśni".

16. O wszelkich uszkodzeniach elementów konstrukcyjnych budynku, instalacji i urządzeń, pojawieniu się zawilgocenia „grzyba domowego" itp. , użytkownik lokalu zobowiązany jest bezzwłocznie powiadomić administrację osiedla.
17. Członek Spółdzielni zobowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej.
18. Użytkownik lokalu mieszkalnego zobowiązany jest zawiadamiać Spółdzielnię bezzwłocznie o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu.

III Utrzymanie higieny i estetyki

1. Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w Spółdzielni są współwłasnością Spółdzielni i osób, na rzecz których ustanowiono odrębną własność lokalu i powinny być utrzymane we właściwym stanie technicznym i estetycznym przez wszystkie osoby posiadające tytuły prawne do lokali i osoby faktycznie zamieszkujące w lokalu.

   Za naruszenie tego stanu odpowiedzialny jest użytkownik lokalu nie tylko za siebie, ale i za członków rodziny, domowników, gości oraz zwierzęta domowe.
2. Wszyscy użytkownicy powinni przestrzegać czystości w lokalach mieszkalnych i użytkowych, na klatkach schodowych, windach, korytarzach, piwnicach, strychach, pralniach, suszarniach, wózkarniach, pomieszczeniach zsypowych itp.
3. Zakazuje się wyrzucania przez okna, balkony, loggie itp. jakichkolwiek śmieci, niedopałków papierosów, papierów, puszek itp., wykładania na parapety okienne i balkony pożywienia dla ptactwa ze względu na możliwość zabrudzenia przez nie ścian zewnętrznych budynku, chodników oraz ubrań przechodniów.

   Zabrania się karmienia dzików.
4. Do muszli ustępowej zabrania się wrzucać śmieci, kości, szmat itp. Natomiast do umywalek, zlewozmywaków kuchennych itp. nie należy wlewać pozostałości zużytego oleju i innych tłuszczów powodujących zapchanie rur na skutek zagęstnienia i osiadania w dolnych częściach żeliwnych tych rur. W razie zapchania rur, użytkownicy mieszkań ponad miejscem zapchania rur zostaną obciążeni kosztami oczyszczania.
   Użytkownicy lokali zostaną obciążeni kosztami za usunięcie skutków zalania lokali spowodowanych z ich winy.
5. Śmieci i odpadki należy wynosić w workach foliowych biodegradalnych lub papierowych do szuflad zsypowych lub pojemników na śmieci. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów- użytkownik obowiązany jest po sobie sprzątnąć.
6. W budynkach, w których znajdują się kanały zsypowe do śmieci zabrania się wrzucać do kanałów: płynnych odpadów, butelek, puszek, kartonów, choinek itd., powodujących zapychanie się przewodów zsypu.

   Szkło, makulaturę i plastik należy wrzucać do poszczególnych pojemników przeznaczonych do segregacji odpadów, które znajdują się na zewnątrz budynku w wyznaczonych miejscach.

   Korzystanie ze zsypów w godzinach 22^{00} - 6^{00} jest zabronione.
7. Wywóz gruzu po dokonanym we własnym zakresie remoncie lub wymianie okien (łącznie z wywozem zdemontowanej stolarki okiennej) itp. należy do obowiązków użytkownika.
8. Korzystanie z trzepaka może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach 10^{00} – 18^{00}. Nie należy trzepać dywanów, chodników, pościeli, ubrań itp. na balkonach, loggiach, na klatkach schodowych i oknach.

9. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych powinno odbywać się z umiarem, tak aby strugi wody z ziemią nie ściekały po murze, niszcząc elewacje i zabrudzając położone niżej okna i balkony.
10. Zagospodarowanie przez użytkowników terenów wokół budynku - możliwe jest jedynie za zgodą Zarządu na wniosek współwłaścicieli i Komitetów Domowych (Samorządów Nieruchomości).
11. O pojawieniu się gryzoni czy owadów należy bezzwłocznie powiadomić administrację osiedla.

IV Pranie i suszenie bielizny

1. Z pralek domowych należy korzystać w sposób niezakłócający spokoju sąsiadów. Pralki powinny być podłączone do instalacji wod.-kan. zgodnie z instrukcją, za co odpowiedzialność ponosi użytkownik. Nie należy podłączać odpływu z pralki bezpośrednio do pionów kanalizacyjnych.
2. Z pralni domowych może korzystać odpłatnie każdy użytkownik.
3. Z urządzeniami znajdującymi się w pralni należy obchodzić się z należytą starannością, aby nie dopuścić do ich uszkodzenia. Osoby, które spowodują uszkodzenia winny naprawić je we własnym zakresie i na własny koszt.
4. W czasie prania należy pomieszczenia pralni przewietrzać, aby ściany, części drewniane i sufity nie były narażone na stałą wilgoć.
5. Po zakończeniu prania należy pomieszczenia pralni sprzątnąć i doprowadzić do należytego stanu, a klucz od pralni zwrócić tego samego dnia osobie opiekującej się pralnią.
6. W pralni nie wolno prać bielizny (przyjmowanej do prania) w celach zarobkowych.
7. 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.
8. Po zabraniu wysuszonej bielizny, należy przykręcić zawory termostatyczne przy grzejnikach zaś klucz od suszarni zwrócić tego samego dnia osobie opiekującej się pralnią.

V Bezpieczeństwo pożarowe

1. Na strychach domów, w piwnicach oraz pomieszczeniach ogólnego użytkowania (wózkarnie, suszarnie itp.), nie wolno przechowywać materiałów opałowych i łatwopalnych, wybuchowych, żrących, cuchnących, lodówek, zamrażarek itp.

   Korytarzy i przejść na strychach oraz korytarzy piwnicznych nie wolno zastawiać meblami, opakowaniami, wózkami dziecięcymi lub innymi przedmiotami utrudniającymi swobodne poruszanie się np. w przypadku pożaru.

   Bez zgody Zarządu Spółdzielni nie wolno przegradzać korytarzy piwnicznych i przejść wszelkiego rodzaju ścianami, przepierzeniami, kratami itp...
2. Palenie papierosów i używanie otwartego (niebezpiecznego) ognia oraz spożywanie alkoholu w pomieszczeniach ogólnego użytkowania (klatki schodowe, windy, piwnice, pralnie i suszarnie, wózkarnie itp.) jest zabronione.
3. Wszyscy użytkownicy zobowiązani są do przestrzegania zasad bezpieczeństwa pożarowego.
4. Dostęp do urządzeń wodnych, elektrycznych, gazowych, cieplnych, itp. w pomieszczeniach węzła cieplnego, wodomierzy, tablic rozdzielczych na klatkach

schodowych oraz w poziomach piwnic zastrzeżony jest wyłącznie dla służb konserwacyjnych Spółdzielni oraz dostawców mediów (Zakład Energetyczny, Gazownia, OPEC, PWiK).

VI Współżycie mieszkańców

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców budynku jest wzajemna życzliwość, 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, korytarzach piwnic, strychach itp.

   Za niewłaściwe zachowanie się dzieci, jak hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń i instalacji oraz niszczenie zieleńców i urządzeń placów zabaw, odpowiedzialni są rodzice (opiekunowie prawni).
3. W godzinach od 22^{00} do 6^{00} obowiązuje w domu cisza nocna. Zakłócanie spokoju podczas ciszy nocnej, zwłaszcza powodowanie awantur, głośne i niekulturalne zachowywanie się , korzystanie z urządzeń powodujących nadmierny hałas itp. będzie powodowało wystąpieniem Spółdzielni do Wydziału Grodzkiego Sądu Rejonowego w Gdyni.

   Głośne prace remontowe za wyłączeniem niedziel i świąt należy wykonywać wyłącznie w godz. od 8^{00} do 18^{00} po uprzednim poinformowaniu sąsiadów.

   Informacja.

   Zakłócanie spokoju sąsiadom, a także naruszanie ich prawa do spokoju i wypoczynku jest wykroczeniem. Zgodnie z art. 51 § 1 Kodeksu wykroczeń, kto krzykiem, hałasem, alarmem lub innym wybrykiem zakłóca spokój, porządek publiczny, spoczynek nocny albo wywołuje zgorszenie w miejscu publicznym, podlega karze aresztu, ograniczenia wolności lub grzywny.

   Jako, że nadmierny hałas stanowi wykroczenie, za każdym razem, kiedy sąsiedzi nadmiernie hałasują należy wzywać policję. Jeżeli po upomnieniu sąsiadów przez policję nadal będą oni zakłócać spokój głośnym „imprezowaniem", policja powinna ukarać sprawców mandatem karnym lub sporządzić wniosek o ukaranie i złożyć do Wydziału Grodzkiego Sądu Rejonowego w Gdyni. Sąd może orzec wobec tych osób areszt, ograniczenie wolności lub grzywnę.

   Wykroczenie polegające na hałasowaniu, które zakłóca spokój jest ścigane z urzędu, a policja jest obowiązana podjąć niezwłoczną i skuteczną interwencję.
4. Zabrania się hodowli zwierząt.
5. W mieszkaniach można mieć psy, koty lub inne zwierzęta pod warunkiem, że ich liczba nie wskazuje na hodowlę, nie stanowi zagrożenia dla zdrowia i życia mieszkańców, a ich opiekunowie odpowiadają za właściwe ich zachowanie i przestrzeganie przepisów sanitarno- porządkowych.
6. Psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu poza obręb budynku, ze względu na możliwość zanieczyszczania oraz bezpieczeństwo innych osób.

   Zanieczyszczenia- odchody psie winien uprzątnąć jego opiekun.

   Zakazuje się wprowadzania psów na tereny placów zabaw i piaskownic.

   Niedopuszczalne jest swobodne wypuszczanie psów (bez opieki).
7. Wprowadzanie kotów do pomieszczeń ogólnodostępnych jest zabronione. Istnieje możliwość usytuowania domków dla kotów na terenie posesji w miejscu uzgodnionym z administracją osiedla i Komitetem Domowym (Samorządem

Nieruchomości), na koszt i staraniem osoby zainteresowanej, pod warunkiem utrzymania czystości i ścisłej współpracy z Towarzystwem Opieki nad Zwierzętami.

8. Nie należy uruchamiać silników spalinowych w celach kontrolnych i naprawczych na podwórzach, w bramie domu ze względu na powodowane hałasy oraz możliwość wypadku.

   Zabrania się mycia pojazdów na terenie nieruchomości.

9. Motocykli, skuterów i rowerów nie należy naprawiać na klatkach schodowych, ani w korytarzach piwnic oraz pomieszczeniach ogólnego użytkowania ze względu na tarasowanie przejść i zabrudzanie smarami podłóg i ścian oraz powodowanie zagrożenia pożarowego. Przechowywanie motocykli i skuterów w piwnicach jest niedopuszczalne.
10. Zabrania się parkowania wszelkich pojazdów na drodze przeciwpożarowej, blokowania wjazdów na teren posesji i do garaży, na trawnikach i zieleńcach oraz na chodnikach itp.
11. Użytkownicy lokali ponoszą koszty naprawienia szkód spowodowanych przez siebie, osoby wspólnie zamieszkałe i odwiedzające.
12. Szafki reklamowe, szyldy w bramach i na murach domów mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zgody Zarządu Spółdzielni.
13. Każdy użytkownik jest zobowiązany do zamykania bramy, furtki, drzwi do klatki schodowej lub do korytarzy piwnicznych, jak również kontrolowanego otwierania drzwi do klatki schodowej domofonem.
14. W stosunku do użytkowników, nie przestrzegających niniejszego regulaminu, Spółdzielnia ma prawo stosować środki prawne zgodnie z Ustawą z dnia 16.09.1982 r. – Prawo Spółdzielcze, Ustawą z dnia 14.06.2007 r. – o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz statutem.

    W razie uporczywego i złośliwego przekraczania postanowień Regulaminu Zarząd Spółdzielni może kierować wniosku o ukaranie do właściwego organu oraz składać wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie ze Spółdzielni.

VII Postanowienia końcowe

1. Traci moc „Regulamin porządku domowego i współżycia mieszkańców" uchwalony uchwałą nr 35/11/2004 Rady Nadzorczej z dnia 05.05.2004 r.
2. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem podpisania.

Uchwalono w dniu 30.09.2010 r.
na posiedzeniu Rady Nadzorczej

Uchwała Nr 70/19/2010 r.

Za zgodność

St. Inspektor
d/s organiz.-samorządowych
Czesława Wilmowska

ANEKS NR 1

do Regulaminu porządku domowego oraz współżycia mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej „Bałtyk" w Gdyni

III. Utrzymanie higieny i estetyki

punkt 5 otrzymuje nowe brzmienie

„Odpady komunalne należy segregować zgodnie z aktualnymi Uchwałami Rady Miasta Gdyni i wynosić w biodegradowalnych workach foliowych lub papierowych do odpowiednio oznaczonych pojemników na odpady komunalne. W przypadku rozsypania wynoszonych odpadów komunalnych lub rozlania płynów na klatkach schodowych lub dojściach do śmietników, użytkownik obowiązany jest po sobie posprzątać."

Aneks do regulaminu został uchwalony na podstawie § 41 ust. 2 pkt 13 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej BAŁTYK w Gdyni, zarejestrowanego w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000167663 oraz na podstawie art. 4 i 6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116 z późn. zmianami) - uchwałą Rady Nadzorczej nr 20/6/2014 z 27.03.2014 r., z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.

St. Inspektor
d/s organiz. i samorządowych
Czesława Wilmowska