



**REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO
OBOWIĄZUJĄCEGO MIESZKAŃCÓW
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„WICZLINO” W GDYNI**

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia własnego Spółdzielni i pozostającego w jej zarządzie, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedli oraz zapewnienia warunków zgodnego współżycia mieszkańców .
2. Niniejszy regulamin obowiązuje we wszystkich budynkach mieszkalnych, ich otoczeniu oraz na terenach będących własnością lub pozostających w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej „WICZLINO” w Gdyni, zwanej dalej „Spółdzielnią” .
3. Do przestrzegania postanowień regulaminu obowiązani są zamieszkali członkowie Spółdzielni, osoby posiadające tytuł prawny do zajmowanego lokalu, jak i właściciele lokali nie należących do Spółdzielni, osoby zamieszkujące lub przebywające w lokalu za przyzwoleniem ich właścicieli, jak: współmałżonkowie i inni członkowie rodzin, osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu, wszelkie inne osoby przebywające w lokalu oraz najemcy (podnajemcy) mieszkań lub lokali użytkowych – zwani dalej „mieszkańcami” .
4. Postanowienia regulaminu stosuje się odpowiednio do użytkowników garaży i lokali użytkowych oraz do dzierżawców gruntów należących do Spółdzielni .

§ 2

1. Członek Spółdzielni i właściciel lokalu nie należący do Spółdzielni ponosi odpowiedzialność cywilną za zachowanie osób, które wraz z nim korzystają z lokalu, a także osób, którym swój lokal wynajął lub oddał do używania .
2. Członek Spółdzielni i właściciel lokalu nie należący do Spółdzielni ponoszą również odpowiedzialność za przestrzeganie przez osoby wymienione w pkt.1 postanowień niniejszego regulaminu i obowiązani są do zapoznania tych osób z regulaminem .
3. Rodzice lub opiekunowie obowiązani są dbać, aby dzieci stosowały się do postanowień niniejszego regulaminu. Za szkody wyrządzone na terenie posesji przez dzieci i młodzież (np. niszczenie ścian, wybijanie szyb, dewastację urządzeń technicznych, niszczenie zieleni) odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie .

II. Obowiązki Spółdzielni

§ 3

Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnych oraz w ich otoczeniu wykonywane są na zlecenie i na zasadach określonych przez Spółdzielnię w tym zakresie w umowach z usługodawcami . Do szczególnych obowiązków Spółdzielni należy :

- a) sprzątanie chodników, terenów przyległych do budynków, hali garażowych oraz pomieszczeń ogólnego użytku takich jak : klatki schodowe, korytarze piwniczne, suszarnie, wózkarnie itp.
- b) mycie okien na klatkach schodowych, w pomieszczeniach gospodarczych i korytarzach piwnicznych oraz drzwi wejściowych do budynków
- c) pielęgnacja terenów zielonych
- d) usuwanie z chodników śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi poprzez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku

§ 4

1. Służby techniczne Spółdzielni obowiązane są :
 - a) dbać o stan techniczny budynków, porządek i czystość w otoczeniu budynków, urządzeń stanowiących ich trwałe wyposażenie oraz pomieszczeń wspólnego użytku
 - b) zapewnić wyposażenie domów w sprzęt sanitarno-porządkowy i p.poż , o ile stosowne przepisy tego wymagają
 - c) oznaczyć budynki na terenie osiedla poprzez umieszczenie na nich odpowiednich informacji lub numerów określających przy jakiej ulicy się mieszczą i jaką liczbę porządkową są oznakowane
 - d) zapewnić mieszkańcom dogodne dojście do poszczególnych budynków, szczególnie w okresie zimowym
 - e) zabezpieczyć oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych
 - f) dokonywać w miarę potrzeb dezynfekcji i deratyzacji pomieszczeń piwnicznych , pomieszczeń ogólnego użytku jak pralnie, suszarnie oraz pomieszczeń technicznych (np. węzły c.o.) .

III. Obowiązki mieszkańców.

§ 5

1. Przekazane mieszkańcom lokale, miejsca postojowe w halach garażowych i garaże mogą być używane przez nich wyłącznie na cele określone w decyzji przydziału bądź w umowie najmu .
2. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalach mieszkalnych wymaga zgody Zarządu Spółdzielni . Warunkiem uzyskania zgody na wykonywanie działalności gospodarczej w mieszkaniach jest w szczególności jej nieuciążliwość dla pozostałych mieszkańców . Ponadto wymagane jest wnoszenie wyższych opłat o ile prowadzona działalność spowoduje z tego tytułu wzrost kosztów Spółdzielni .
3. Mieszkańcy obowiązani są utrzymać lokal w należytym stanie technicznym i sanitarnym – zgodnie z obowiązującym „Regulaminem funduszu na remonty i konserwacje w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wiczlino” określającym obowiązki użytkowników lokali w zakresie napraw i konserwacji lokali .
4. Mieszkańcy obowiązani są zezwolić na wejście do własnego mieszkania upoważnionym pracownikom Spółdzielni lub innym upoważnionym przez nią osobom w celu przeprowadzenia okresowych przeglądów technicznych instalacji (gazowa, elektryczna, części instalacji wspólnych przebiegających przez mieszkanie), ich doraźnego sprawdzenia lub usunięcia awarii . Mieszkańcy obowiązani są do wykonania zaleceń wynikłych z przeprowadzonych przeglądów i kontroli, jeżeli zalecenia te obejmują obowiązki użytkowników lokali w zakresie napraw i konserwacji lokali .
5. W przypadku konieczności zwalczania zarobaczania budynku, wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do przeprowadzenia dezynsekcji w swoich mieszkaniach środkami wskazanymi bądź dostarczonymi przez Spółdzielnię w sposób i w terminach ustalonych przez Spółdzielnię .
6. Wszyscy mieszkańcy osiedla powinni współdziałać ze Spółdzielnią w zakresie opieki nad ogólnodostępnymi trawnikami, krzewami oraz placami zabaw .

IV. Dbanie o należyty stan techniczny i sanitarny lokalu oraz pomieszczeń przynależnych

§ 6

1. Balkony, loggie i parapety zewnętrzne okien powinny być utrzymywane w czystości .
2. Zabrania się na balkonach i loggiach :
 - a) trzymania zwierząt
 - b) dokarmiania ptaków również na parapetach i daszkach
 - c) korzystania z grilla
 - d) trzepania rzeczy - również przez okna i na klatkach schodowych
 - e) wyrzucania lub wylewania czegokolwiek – również przez okna, a zwłaszcza wyrzucanie śmieci, niedopałków papierosów, odpadków bądź wylewania wody
3. Zabrania się ustawiania na parapetach zewnętrznych okien jakichkolwiek przedmiotów, w tym doniczek i skrzynek na kwiaty .
4. Dopuszcza się ukwiecenie balkonów i loggi - instalowanie skrzynek i doniczek na kwiaty możliwe jest jedynie od strony wewnętrznej balustrad .
5. Podlewanie kwiatów na balkonach, loggiach musi odbywać się ze szczególną starannością, aby nie zalać elewacji budynku oraz balkonów i okien niższych kondygnacji.
6. Posadzki balkonów i loggii należy sprzątać i myć w taki sposób, aby nie zabrudzić i nie zalać elewacji budynku oraz balkonów, loggii i okien niższych kondygnacji.
7. Na balustradach balkonów, loggii i parapetach okien nie wolno wieszac garderoby, pościeli ani nie zawieszać suszarek do bielizny .
8. Suszenie prania na balkonach i loggiach powinno odbywać się tak, aby strugi wody nie ściekały niszcząc elewację i zabrudzając położone niżej okna i balkony.
9. Niedopuszczalne jest przechowywanie na balkonach czy loggiach przedmiotów oszpecających wygląd budynku .

§ 7

1. Mieszkańcy obowiązani są użytkować piwnice, komórki lokatorskie itp. pomieszczenia zgodnie z ich przeznaczeniem .
2. Zabrania się w piwnicach i komórkach lokatorskich :
 - a) prowadzenia działalności usługowej lub produkcyjnej
 - b) hodowania i przechowywania zwierząt
 - c) podłączania urządzeń oraz wykonywania wszelkich prac związanych z poborem energii elektrycznej lub wody wspólnej bez zgody Zarządu
3. Mieszkańcy obowiązani są chronić przed uszkodzeniem urządzenia wyposażenia technicznego budynku znajdujące się w ich komórkach lokatorskich oraz udostępniać w razie konieczności komórki osobom upoważnionym przez Spółdzielnię .

V. Utrzymywanie czystości i porządku na terenie nieruchomości

§ 8

1. Mieszkańcy obowiązani są do dbałości o budynek i jego otoczenie, zwane w treści regulaminu „nieruchomością”, chronienia jej przed dewastacją oraz do wzajemnej pomocy i niezakłócania spokoju innych mieszkańców .
2. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22.00 do 6.00 .W tych godzinach należy zachowywać się w taki sposób, aby nie zakłócić snu i wypoczynku pozostałych mieszkańców, a w szczególności należy :

- a) ściszyć odbiorniki radiowe i telewizyjne
 - b) zaniechać głośnych gier i zabaw
 - c) korzystać z urządzeń domowych takich jak pralki, odkurzacze, itp. w sposób nie zakłócających spokoju sąsiadów
 - d) zaprzestać korzystania z placów zabaw
3. Niedopuszczalne jest także zakłócanie ciszy w pozostałych godzinach, jeśli ma to cechy rażącej uporczywości i nie jest podyktowane koniecznością. Za takie zakłócanie ciszy i spokoju uznaje się w szczególności :
- a) zbyt głośne i uciążliwe odtwarzanie dźwięków ze sprzętów i urządzeń audio i RTV
 - b) krzyki i głośne zachowanie na balkonach i loggiach
 - c) trzymanie na balkonach, loggiach i w domu ujadających psów,
 - d) używanie urządzeń powodujących drgania i wstrząsy przenoszących się do sąsiednich mieszkań
 - e) długotrwałe rozgrzewanie lub próbowanie silników spalinowych (samochodów, motocykli, motorowerów) w bezpośredniej bliskości okien lub budynku oraz w garażach podziemnych
 - f) jeżdżenie po ciągach komunikacyjnych osiedla w pobliżu okien budynków hałaśliwymi pojazdami, deskami rolkami i innymi podobnymi hałaśliwymi urządzeniami
4. Trzepanie dywanów, odzieży i pościeli powinno odbywać się wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych(trzepakach), w godzinach od 8.00 do 20.00 .
5. W razie konieczności wykonywania w lokalach prac wywołujących hałas (remonty, modernizacje mieszkania) dopuszcza się ich wykonywanie wyłącznie w godzinach od 8.00 do 20.00 .
6. Zabrania się zabaw dzieci poza miejscem do tego przeznaczonym a zwłaszcza na trzepakach, obok śmietników, na klatkach schodowych lub korytarzach piwnic .
7. Dzieci powinny bawić się tylko na placach zabaw lub innych miejscach na ten cel wyznaczonych .

§ 9

1. W lokalach mieszkalnych dopuszcza się posiadanie zwierząt domowych – w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt (Dz. U.2003.106.1002) – o ile nie powoduje zagrożenia życia lub zdrowia ludzi oraz zakłócania spokoju mieszkańców .
2. Posiadacze zwierząt obowiązani są do :
 - a) przestrzegania przepisów sanitarno – epidemiologicznych.
 - b) przestrzegania obowiązkowego szczepienia zwierząt przeciw wściekliznie
 - c) przestrzegania obowiązujących przepisów porządkowych oraz dotyczących rejestracji zwierząt stosownie do pojętych uchwał Rady Miasta Gdyni
 - d) wyprowadzania psów na smyczy i w kagańcu poza obręb budynku i posesji ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców oraz możliwość zanieczyszczenia posesji
 - e) niedopuszczania do zanieczyszczenia przez zwierzęta klatek schodowych, korytarzy, ciągów komunikacyjnych posesji, piaskownic, placów zabaw oraz terenów zielonych.
 - f) niezwłocznego sprzątnięcia zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta

§ 10

1. Ruch i parkowanie samochodów i motocykli jest dozwolone w miejscach do tego wyznaczonych i nie może utrudniać komunikacji ani zakłócać spokoju a także powodować uszkodzeń chodników i zieleńców oraz winno być zgodne z obowiązującymi przepisami ruchu drogowego .

2. Ustawianie pojazdów na terenie nieruchomości niezgodnie z przepisami, na ciągach dla pieszych, ścieżkach rowerowych albo w sposób mogący utrudnić poruszanie się pojazdom specjalnym (straż pożarna, pogotowie ratunkowe) jest zabronione .
3. Zabrania się dokonywać napraw i mycia samochodów i motocykli w garażach podziemnych oraz na terenie parkingów .
4. Zabrania się parkowania samochodów z wyciekami oleju i paliw w garażach podziemnych oraz na terenach parkingów .
5. Zabrania się stałego parkowania na terenie posesji samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej przekraczającej 2,5 t .

§ 11

1. Mieszkańcy obowiązani są do:
 - a) zachowania czystości na klatkach schodowych, korytarzach, hollach, korytarzach piwnicznych i innych częściach wspólnych budynku oraz w otoczeniu budynku i na placach zabaw
 - b) zamykania bram do klatek schodowych i bram wjazdowych do nieruchomości, zamykania na klucz drzwi wejściowych do piwnic oraz garaży podziemnych, gaszenia światła w piwnicach i garażach.
 - c) wynoszenia śmieci i odpadków komunalnych do pojemników na śmieci. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów, mieszkaniec obowiązany jest do ich uprzątnięcia
2. W przypadku remontów zabrania się wyrzucania twardych i ciężkich przedmiotów, jak gruz, kamienie, żelastwo, druty, szkło itp. do pojemników na odpadki . Przedmioty te winny być składowane w pojemnikach specjalnie do tego przeznaczonych, dostarczonych na koszt mieszkańca przez przedsiębiorstwo komunalne odpowiedzialne za wywóz śmieci z nieruchomości .
3. W przypadku postawienia pojemników segregacyjnych należy wrzucać do nich odpowiednio : makulaturę, szkło czy plastik .

§ 12

1. W częściach wspólnych budynków (np. klatkach schodowych, korytarzach, hollach, piwnicach itp.), placach zabaw oraz na terenie nieruchomości zabronione jest :
 - a) spożywanie jakichkolwiek napojów alkoholowych, środków odurzających,
 - b) palenie papierosów i innych wyrobów tytoniowych (za wyjątkiem miejsc do tego wyznaczonych)
 - c) gromadzenie się osób. w szczególności zakłócający spokój i porządek lub utrudniający mieszkańcom poruszanie się ciągami komunikacyjnymi .
2. Zabronione jest :
 - a) odprowadzanie (wylewanie, wrzucanie) do kanalizacji przedmiotów mogących zahamować przepływ (np. śmieci, odpady, artykuły higieniczne), a także żrących, cuchnących i łatwopalnych środków chemicznych
 - b) dewastowanie zieleni oraz urządzeń małej architektury (np. ławki, kosze, place zabaw dla dzieci)
 - c) wykonywanie przez mieszkańców czynności powodujących uszkodzenie posadzek na klatce schodowej, piwnicach, halach garażowych oraz nawierzchni ciągów komunikacyjnych w obrębie nieruchomości
 - d) blokowanie bram wejściowych, drzwi do klatek schodowych
 - e) blokowanie automatycznych wyłączników oświetlenia klatek schodowych zapalkami, patykami, drutami itp.

- f) otwieranie domofonem drzwi osobom nieznanym, których mieszkańiec nie zamierza wpuścić do swojego lokalu
- g) zanieczyszczanie części wspólnych budynku, wystawianie przed drzwi mieszkania na klatki schodowe worków ze śmieciami
- h) malowanie ścian pomieszczeń wspólnych budynku lub ścian zewnętrznych budynku bez zgody Spółdzielni
- i) mocowanie w części wspólnej budynku tablic, ogłoszeń (plakatów, reklam) lub innych przedmiotów bez zgody Spółdzielni

VI. Przestrzeganie zasad bezpieczeństwa oraz przepisów przeciwpożarowych na terenie posesji

§ 13

1. W przypadku zauważenia uszkodzeń, nieprawidłowego funkcjonowania urządzeń technicznych lub instalacji mieszkańcy zobowiązani są do niezwłocznego zawiadomienia Spółdzielni albo odpowiedniego pogotowia awaryjnego, (których telefony podane są na tablicach ogłoszeń).
2. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawory w mieszkaniu i przy gazomierzu – po czym zawiadomić pogotowie gazowe i administrację Spółdzielni bądź inne upoważnione osoby .
3. Palenie papierosów i używanie niebezpiecznego ognia na klatkach schodowych, w piwnicach, garażach i halach garażowych jest zabronione .
4. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar należy natychmiast zawiadomić straż pożarną, najbliższy Komisariat Policji i administrację Spółdzielni .
Zgłoszenie fałszywego alarmu podlega karze .
5. Nie wolno przechowywać w piwnicach i na balkonach (loggiach):
 - a) materiałów łatwopalnych, jak paliwa, rozpuszczalniki, lakiery, butle z gazem,
 - b) pojazdów i urządzeń technicznych z silnikami spalinowymi (motocykli, motorowerów, kosiarek)
 - c) środków żrących i cuchnących
6. Nie wolno:
 - a) zastawiać ciągów komunikacyjnych (klatek schodowych, korytarzy i holli oraz korytarzy piwnicznych) przedmiotami blokującymi przejście,
 - b) zamykać i blokować drzwi ewakuacyjne na klatkach schodowych
7. Zabrania się mieszkańcom dokonywania we własnym zakresie jakichkolwiek przeróbek i napraw instalacji oraz manipulowania przy urządzeniach znajdujących się w części wspólnej budynku .
8. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznych poza obrębem mieszkania (na klatkach schodowych, w piwnicach itp.) ze względu na grożące niebezpieczeństwo porażenia oraz możliwość spalenia instalacji . Kosztami z tytułu strat wynikłych na skutek manipulacji przy urządzeniach obciążona zostanie osoba, która je spowodowała . W przypadku stwierdzenia tego typu uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić administrację Spółdzielni lub upoważnione do tego osoby .
9. Samowolne wchodzenie na dach budynku bez zgody administracji Spółdzielni jest zabronione .

VII. Wykonywanie prac modernizacyjnych i remontowych

§ 14

1. Zabudowa loggii albo balkonu, okratowanie okien, montaż żaluzji zewnętrznych, markiz i daszków mogą być dokonywane tylko za zgodą Zarządu Spółdzielni .
2. Przeróbki związane z demontażem ścian działowych, zmianą ich usytuowania, podłączenia kominków do przewodów kominowych oraz wymianą okien wymagają zgody Zarządu Spółdzielni .
3. Niedozwolone jest wykonywanie podłączeń do instalacji elektrycznej, gazowej, wodnej, centralnego ogrzewania przebiegającej w pomieszczeniach wspólnych budynku (np. zakładanie gniazd poboru prądu elektrycznego na użytek własny oraz instalowanie urządzeń zasilanych prądem elektrycznym lub gazem) .
4. Montowanie jakichkolwiek anten (TV, SAT, CB, internetowych itp.) na dachach budynków, a także rozprowadzanie kabli (przewodów) po elewacjach budynków lub po ścianach części wspólnych budynku dopuszczalne jest wyłącznie po uzyskaniu zezwolenia Spółdzielni. W przypadku nie dostosowania się do powyższego Spółdzielnia na koszt winnego mieszkańca przywróci właściwy stan techniczny.
5. Montaż domofonów w budynku może być dokonywany za zgodą Spółdzielni,
6. Niedopuszczalne jest przerabianie instalacji (w szczególności: gazowej, elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, i innej) oraz wykonywania prac budowlanych naruszających konstrukcję budynku bez zgody Spółdzielni.
7. Zabrania się samowolnego montowania urządzeń nadawczych i używania innych urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego .
8. Zabrania się dokonywania samowolnych zmian w ustawieniu nastaw wstępnych zaworów termostatycznych grzejników c.o. w lokalach mieszkalnych i użytkowych jak również w pomieszczeniach ogólnodostępnych .

VIII. Informowanie Spółdzielni

§ 15

1. Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu obowiązana jest do powiadomienia Spółdzielni o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, a w szczególności o:
 - a) zmianach stanu prawnego lokalu oraz o zmianach danych osób zamieszkałych lub uprawnionych do korzystania z lokalu. Ponadto ciąży na nim obowiązek zameldowania osób uprawnionych do przebywania w przydzielonym mieszkaniu
 - b) o wszelkich innych zmianach mających wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni
2. W przypadku pozostawienia lokalu niezamieszkałego na okres dłuższy niż jeden miesiąc, lokator powinien zawiadomić Spółdzielnię, kto przechowuje klucze do lokalu oraz podać adres i telefon kontaktowy tej osoby.

IX. Postanowienia końcowe

§16

1. Spółdzielnia zobowiązana jest informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach związanych z utrzymaniem nieruchomości np. o przeglądach budynków, terminach

usunięcia awarii poprzez umieszczanie informacji w gablotkach na klatkach schodowych .
Możliwe jest również umieszczanie szczególnie ważnych informacji na drzwiach wejściowych do budynków .

2. Użytkownicy mieszkań zobowiązani są do przestrzegania przepisów meldunkowych .
3. Reklamy i szyldy na terenie nieruchomości mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zgody Zarządu Spółdzielni .

§ 17

1. W stosunku do użytkowników lokali którzy w sposób uporczywy i złośliwy nie przestrzegają postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów, a także może wystąpić do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze Spółdzielni .
2. Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu odpowiadają również majątkowo za wszelkie szkody wyrządzone innym użytkownikom lokali na skutek zaniedbań osób wspólnie zamieszkałych oraz najemców ich lokali .
3. Mieszkańcy są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie posesji z ich winy, a w przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie Zarządu Spółdzielni, pokrycia kosztów usunięcia szkody na pierwsze wezwanie .
4. Za szkody wyrządzone przez osoby małoletnie odpowiedzialność materialną ponoszą rodzice lub opiekunowie na podstawie art. 427 Kodeksu cywilnego. Rodzice i opiekunowie mogą również zostać pociągnięci do odpowiedzialności karnej za rażące naruszanie obowiązków wynikających z władzy rodzicielskiej na podstawie art. 105 Kodeksu wykroczeń .

Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 30 sierpnia 2005 r. Uchwałą Nr 10/VI/2005