

Regulamin użytkowania lokali i porządku domowego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej VII Dwór

Przepisy ogólne

§ 1

1. Przepisy niniejszego regulaminu określają obowiązki spółdzielni, członków, mieszkańców oraz najemców lokali, dzierżawców i innych osób korzystających z zasobów SM „VII Dwór”.
3. Członek spółdzielni względnie najemca jest odpowiedzialny w zakresie postanowień regulaminu za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal stale lub czasowo a nawet chwilowo w nim przebywające / członków rodziny, podnajemców, gości/.

Obowiązki spółdzielni w zakresie utrzymania porządku

§ 2

Spółdzielnia obowiązana jest dbać o stan techniczny budynków, urządzeń stanowiących ich trwałe wyposażenie oraz porządek i czystość w otoczeniu budynku / z wyłączeniem otoczenia lokali użytkowych, do czego zobowiązany jest najemca / i pomieszczeń wspólnego użytku jak: klatki schodowe, korytarze, suszarnie itp./

Do obowiązków spółdzielni należy:

1/ niezwłoczne usuwanie zgłaszanych usterek w tym:

- napraw całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania z wyjątkiem uszkodzeń mechanicznych dokonanych przez lokatora,
- napraw instalacji gazowej bez licznika gazu i kuchenek,
- napraw instalacji elektrycznej bez kontaktów, gniazd wtykowych, punktów świetlnych itp.,
- napraw instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej do zaworów odcinających ciepłą i zimną wodę od pionów wraz z tymi zaworami oraz wodomierzami,
- napraw instalacji domofonowej za wyjątkiem części znajdujących się w mieszkaniu,
- napraw przewodów wentylacyjnych znajdujących się w obrębie budynku,

2/ dbałość o stan techniczny i sanitarno-porządkowy budynków, ich otoczenia i pomieszczeń wspólnego użytku,

3/ dokonywanie okresowych kontroli stanu obiektów w zasobach, w tym wszelkich instalacji,

4/zabezpieczenie ochrony przeciwpożarowej budynków ,

5/zapewnienie możliwości składowania odpadów i nieczystości oraz ich terminowego wywozu ,

6/zapewnienie mieszkańcom dogodnego i bezpiecznego dojścia do budynków i innych obiektów,

7/zapewnienie należytego oświetlenia klatek schodowych, korytarzy oraz miejsc przeznaczonych do ruchu publicznego na terenie osiedla,

8/oznaczenie nieruchomości numerem i nazwą ulicy, oświetlonym w porze nocnej.

Obowiązki użytkowników dotyczące korzystania z lokali mieszkalnych oraz wspólnych urządzeń i pomieszczeń

§ 3

1. Lokal mieszkalny powinien być użytkowany tylko zgodnie z jego przeznaczeniem. Za zgodą Zarządu spółdzielni w części lokalu mieszkalnego dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej pod warunkiem, że nie zakłóca spokoju mieszkańcom i nie zagraża bezpieczeństwu budynku.
2. Użytkownik zobowiązany jest do okresowego odnawiania swego lokalu mieszkalnego, dbania o jego należyty stan techniczny oraz do dokonywania napraw urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie mieszkania.
3. Użytkownik zobowiązany jest bezzwłocznie powiadomić służby techniczne spółdzielni o wystąpieniu uszkodzeń instalacji, pojawieniu się zacieków i tworzeniu się grzyba oraz w przypadku powstania awarii urządzeń gazowych, wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania oraz o aktach wandalizmu w zasobach spółdzielni.
4. Wszelkie uszkodzenia w lokalu mieszkalnym i jego otoczeniu powstałe z winy użytkownika lokalu lub jego domowników obciążają użytkownika lokalu.
5. Użytkownicy lokali mieszkalnych są obowiązani do przestrzegania przepisów sanitarnych, przeciwpożarowych a także przepisów dotyczących zasad eksploatacji instalacji elektrycznych, gazowych i wodno-kanalizacyjnych.
6. Wszelkie przeróbki w lokalu mieszkalnym lub jakiegokolwiek zmiany konstrukcyjne, stawianie i rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów, logii, wymiana okien, zakładanie krat mogą być dokonywane wyłącznie za zgodą spółdzielni. Zabronione jest wykonywanie wszelkich napraw i przeróbek w instalacji centralnego ogrzewania, elektrycznej, gazowej i wodociągowej bez zgody Zarządu oraz przez osoby nieuprawnione.
7. Zabrania się manipulowania w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego, węzłach centralnego ogrzewania i innych instalacjach znajdujących się na klatkach schodowych i w pomieszczeniach ogólnodostępnych. Osoby nieprzestrzegające tego zakazu, w przypadku spowodowania awarii będą obciążone kosztami jej usunięcia oraz karami administracyjnymi.
8. W przypadku awarii powodującej szkodę lub grożącą powstaniem szkody, użytkownik jest zobowiązany do niezwłocznego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli w tym czasie użytkownik jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciele spółdzielni mogą wejść w asyście policji, straży miejskiej, a gdy tego wymaga sytuacja również przy pomocy lub udziale straży pożarnej. Jeżeli nastąpiło otwarcie lokalu pod nieobecność użytkownika lub stale z nim zamieszkującej dorosłej osoby, przedstawiciele spółdzielni zobowiązani są zabezpieczyć lokal mieszkalny i znajdujący się w nim dobytek do czasu przybycia użytkownika. Z wykonania tych czynności sporządza się protokół.
9. Użytkownik ma również obowiązek udostępnić lokal spółdzielni w uzgodnionym terminie w celu:
 - dokonania okresowego oraz doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych napraw a także w celu ich wykonania,
 - odczytu wodomierzy.
10. Użytkownik jest zobowiązany do natychmiastowego zgłoszenia w spółdzielni faktu uszkodzenia urządzenia, niewłaściwego działania lub uszkodzenia plomb.
11. Wykorzystanie nieczynnych pralni i suszarni może nastąpić po uzyskaniu zgody wszystkich lokatorów oraz w porozumieniu z Zarządem Spółdzielni i za uzgodnioną opłatą.

12. Użytkownicy lokali są zobowiązani do segregacji odpadów zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Gdańska oraz do składowania ich w przeznaczonych pojemnikach ustawionych w zsepach i wiatach śmietnikowych.

Zasady porządku domowego

§ 4

1. W godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ obowiązuje cisza nocna. Nie należy wykonywać prac hałaśliwych jak wiercenie, kucie, trzepanie dywanów itp. od godz. 20⁰⁰ do 8⁰⁰.
2. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się jedynie na wyznaczonych do tego miejscach. Nie wolno trzepać dywanów, chodników itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i z okien.
3. Z pomieszczeń pralni mają prawo korzystać wszyscy użytkownicy lokali. Za zużytą wodę i energię elektryczną będą obciążani solidarnie wszyscy użytkownicy chyba, że w danym budynku jest prowadzony rejestr zużycia mediów i wówczas następuje rozliczenie indywidualne.
4. Zabrania się wykorzystywania pralni do celów zarobkowych.
5. Z pomieszczeń suszarni mają prawo korzystać wszyscy użytkownicy lokali. Suszarnia może służyć wyłącznie do suszenia i nie wolno przechowywać tam żadnych przedmiotów.
6. Użytkownicy pralni i suszarni ponoszą wspólną odpowiedzialność w przypadku dewastacji tych pomieszczeń.
7. Zabrania się samowolnego zajmowania pomieszczeń wspólnego użytku lub innych będących w dyspozycji spółdzielni.
8. Zabrania się wyrzucania jakichkolwiek śmieci i odpadów przez okna oraz wyrzucania ciężkich i nietypowych przedmiotów / gruz, kamienie, szkło, meble / do pojemników na śmieci oraz do wystawiania ich do pomieszczeń wspólnego użytku. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania czegokolwiek na klatce schodowej, w windzie lub w pomieszczeniach ogólnego użytku, winny tego obowiązany jest do natychmiastowego uprzątnięcia.
9. W mieszkaniu wolno trzymać drobne zwierzęta o ile nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju pozostałym lokatorom, a ich posiadacze przestrzegają wymogów sanitarno-porządkowych. Ilość trzymanyh w mieszkaniu zwierząt nie powinna nosić znamion hodowli.
10. Na balkonach i loggiach należy utrzymywać porządek, a podlewanie kwiatów winno odbywać się w taki sposób, aby strugi wody z ziemią nie ściekały po murze niszcząc elewację oraz brudząc okna i balkony poniżej.

Bezpieczeństwo pożarowe

§ 5

1. W razie wybuchu pożaru należy natychmiast powiadomić straż pożarną, policję i spółdzielnię.
2. Zabrania się:
 - tarasowania korytarzy i innych pomieszczeń wspólnego użytkowania,
 - przechowywania w piwnicach i na balkonach, w wózkarniach jakichkolwiek przedmiotów i materiałów łatwopalnych, wybuchowych, cuchnących, żrących,

- palenia papierosów w windzie, w piwnicy i na klatkach schodowych oraz wyrzucania niedopałków z balkonów i okien,
 - przechowywania, garażowania pojazdów jednośladowych z wyłączeniem rowerów w piwnicach oraz pomieszczeniach wspólnego użytkowania,
 - stosowania oświetlenia o płomieniu otwartym.
3. W przypadku stwierdzenia ulatniania gazu należy natychmiast zamknąć kurki przy gazomierzu, po czym zawiadomić pogotowie gazowe lub spółdzielnię.

Zasady współzycia mieszkańców

§ 6

1. Podstawowym warunkiem współzycia mieszkańców jest wzajemna pomoc i poszanowanie mienia wspólnego jak i porządku w budynku i jego otoczeniu.
2. Osoby będące właścicielami zwierząt domowych w szczególności psów zobowiązane są do:
 - uiszczania opłat podatku za posiadanego psa,
 - poddawania psa obowiązkowemu szczepieniu przeciw wściekliźnie,
 - wyprowadzania psa na zewnątrz budynku wyłącznie na smyczy i w kagańcu ,
 - sprzątnięcia zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta w miejscach publicznych tj. w windach, na klatkach schodowych a także na chodnikach ,
 - sprawowania opieki nad zwierzętami w sposób wykluczający zagrożenie bezpieczeństwa lub uciążliwość dla ludzi, szczególnie zabrania się wypuszczania zwierząt samopas oraz wprowadzania na plac zabaw lub do piaskownicy,
 - powiadamiania stosownych organów o każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu.
3. Należy przestrzegać, aby dzieci bawiły się w miejscach do tego wyznaczonych i pod opieką osób dorosłych. Za zniszczenia dokonane przez dzieci odpowiedzialność ponoszą ich prawni opiekunowie. Szkody będą usuwane na koszt opiekunów prawnych.
4. Parkowanie pojazdów mechanicznych jest dopuszczalne wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych poprzez odpowiednie znaki drogowe. Zabrania się:
 - parkowania pojazdów mechanicznych na chodnikach, trawnikach, drogach przeciwpożarowych, placach zabaw dla dzieci , drogach dojazdowych do trafostacji, hydroforni, altanek śmietnikowych itp.
 - wjeżdżania pojazdami spalinowymi na chodniki i ciągi komunikacyjne przeznaczone dla pieszych,
 - pozostawiania wraków samochodowych na terenie osiedla,
 - parkowania samochodów ciężarowych o masie całkowitej powyżej 3,5 tony, ciągników, naczep i przyczep w miejscach wyznaczonych dla samochodów osobowych,
 - napraw pojazdów spalinowych w bezpośrednim otoczeniu budynków mieszkalnych, w tym zapuszczania silników w celach kontrolnych.
5. Zabrania się dokarmiania gołębi w pobliżu budynków mieszkalnych.

Postanowienia końcowe

§7

1. Ze względu na dobro ogółu mieszkańców oraz troskę o wspólne mienie, każdy z użytkowników mieszkań powinien współdziałać ze spółdzielnią we wszystkich sprawach związanych z należytym korzystaniem i utrzymaniem lokali, budynku i urządzeń infrastruktury. Wszelkie nieprawidłowości należy bezzwłocznie zgłaszać do spółdzielni.
2. Zarząd spółdzielni zobowiązany jest do bezzwłocznej informacji o wszelkich wydarzeniach, awariach, pracach remontowych, przeglądach, odczytach wodomierzy itp. poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w budynkach.
3. Skargi i zażalenia mogą być składane ustnie lub pisemnie do Zarządu spółdzielni lub Rady Nadzorczej.
4. W stosunku do użytkowników, najemców nieprzestrzegających postanowień niniejszego regulaminu, Zarząd Spółdzielni może zastosować upomnienie, a w razie działania uporczywego i złośliwego może złożyć wniosek do Sądu o ukaranie oraz – w stosunku do najemców – rozwiązać umowę najmu.

§8

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 32/2009 z dnia 12.05.2009r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia, jednocześnie traci moc Regulamin z dnia 28.04.1989r.


Zmiany zostały wprowadzone Uchwałą Rady Nadzorczej nr 20/2017 z dnia 28.08.2017r.

Zmianę Regulaminu wprowadzono Uchwałą Nr 15/2019 Rady Nadzorczej z dnia 20.05.2019r.

Sekretarz Rady Nadzorczej


.....
Kazimierz Stencel

*Przewodniczący
Rady Nadzorczej*


.....
Sławomir Jabłoński