

REGULAMIN
PORZĄDKU DOMOWEGO
GDYŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
DLA OSIEDLA CISOWA

z dnia 12.03.2018r. (prot. 19/03/18) - tekst jednolity z dnia 25.07.2022r.

I. PRZEPISY WSTĘPNE.

§ 1

Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia zamontowane na terenie Osiedla Cisowa są własnością (współwłasnością) Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i powinny być utrzymane we właściwym stanie technicznym i estetycznym.

Za naruszenie tego stanu jest odpowiedzialna osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, jak również osoby wraz z nią zamieszkujące oraz czasowo przebywające (członkowie rodziny, domownicy, goście itp.).

§ 2

Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu zabezpieczenie ochrony mienia Spółdzielczego, utrzymanie czystości budynków i ich otoczenia, bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz zapewnienie mieszkańcom zdrowych, estetycznych i kulturalnych warunków zamieszkiwania.

§ 3

1. Przepisy niniejszego regulaminu określają prawa i obowiązki spółdzielni, osób posiadających tytuł prawny do lokalu oraz wszystkich mieszkańców zamieszkałych w budynkach należących do Spółdzielni.
2. W przypadku stwierdzenia naruszenia niniejszego regulaminu, osoby posiadające tytuł prawny do lokalu, jak również pozostali mieszkańcy budynków mają obowiązek powiadomić Administrację Osiedla Cisowa lub inne odpowiednie służby porządkowe.

II. ZASADY UŻYTKOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH.

➤ OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI.

§ 4

Spółdzielnia jest obowiązana do:

1. Protokolarnego przekazania mieszkania uprawnionej osobie.
2. Protokolarnego odbioru mieszkania opuszczonego przez dotychczasowego użytkownika.
3. Dokonywanie napraw lub wymiany wszystkich przewodów instalacyjnych znajdujących się w mieszkaniu wchodzących w zakres standardowego wyposażenia lokalu, to jest:

- naprawa przewodów instalacji elektrycznej znajdującej się w lokalu z wyłączeniem osprzętu,
 - naprawa całej instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, z wyłączeniem głowic termostatycznych i urządzeń pomiarowych,
 - naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji gazowej do zaworu odcinającego dopływ gazu bez urządzeń odbiorczych,
 - naprawa i wymiana pionów instalacji ciepłej i zimnej wody łącznie z wodomierzem w mieszkaniu,
 - naprawa i wymiana pionów kanalizacyjnych oraz udrażnianie pionów,
 - naprawa instalacji domofonowej z wyłączeniem unifonu / słuchawki /.
4. Naprawy lub pokrycie kosztów szkód powstałych w wyniku awarii np. pęknięcie pionowej instalacji ciepłej lub zimnej wody, zacieki powstałe na skutek nieszczelności dachów lub ścian zewnętrznych.
 5. Zabezpieczenia należytego stanu technicznego i sanitarno – porządkowego budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń ogólnego użytku: korytarzy, klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, piaskownic, placów zabaw i terenów zielonych.
 6. Wyposażenie budynków w odpowiedni sprzęt przeciwpożarowy.
 7. Zabezpieczenie należytego oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców budynków.
 8. Zabezpieczenie mieszkańców dogodnych dojazdów do budynków.
 9. Wyposażenie budynków w odpowiednie pojemniki do składania odpadów zmieszanych i segregowanych, zapewnienie systematycznego opróżniania tych pojemników oraz utrzymywania altan śmietnikowych w należyłym stanie technicznym i sanitarnym.

§ 5

Spółdzielnia ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w mieniu mieszkańców na skutek działania lub zaniechania swoich obowiązków.

Spółdzielnia jest zwolniona z obowiązku napraw instalacji elektrycznej, gazowej, wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania w przypadku samowolnych zmian i przeróbek wykonanych przez użytkownika lokalu.

➤ OBOWIĄZKI MIESZKAŃCÓW

§ 6

Lokal mieszkalny jest przeznaczony na cele mieszkaniowe. Dopuszczalne jest wykonywanie w lokalu mieszkalnym czynności zawodowych po uprzednim otrzymaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni, o ile nie zagraża to bezpieczeństwu i nie zakłóca spokoju współlokatorów.

§ 7

1. Użytkownicy mieszkań są obowiązani dbać o należyłą konserwację zajmowanych przez siebie lokali oraz dokonywać napraw urządzeń technicznych i wyposażenia mieszkań.
2. Do napraw obciążających użytkownika mieszkania w szczególności należą:
 - wymiana, naprawa i konserwacja instalacji wewnętrznej wodno-kanalizacyjnej i ciepłej wody do wodomierzy indywidualnych łącznie i do podłączenia trójnika kanalizacyjnego w pionie, oraz urządzeń techniczno-sanitarnych w mieszkaniu, a także przeczyszczanie odpływów z urządzeń do pionów,

- usuwanie uszkodzeń oraz wymiana w całości zużytych części w urządzeniach gazowych i elektrycznych,
- wymiana, naprawa i konserwacja podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,
- malowanie ścian, sufitów, tapetowanie wraz z naprawą tynków oraz naprawa bądź wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- zabezpieczenie antykorozyjne balustrad balkonowych, rur, grzejników oraz innych urządzeń w mieszkaniu.

§ 8

Wykonanie wszelkich trwałych przeróbek w mieszkaniach, a w szczególności wyburzanie lub postawienie ścianek działowych mieszkania, przebudowa istniejących instalacji centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej i gazowej, przebudowa balkonów i loggi, wymaga uzyskania pisemnej zgody Zarządu Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 9

Anteny satelitarne, radiowe i telewizyjne oraz inne urządzenia elektroniczne mogą być instalowane za pisemną zgodą i według wskazań Administracji Osiedla w sposób nie naruszający stanu technicznego budynku.

§ 10

Wszelkie przedmioty i urządzenia podnoszące standard wyposażenia mieszkania dokonane przez użytkownika, w razie opuszczenia mieszkania, mogą być zabrane pod warunkiem doprowadzenia lokalu do stanu pierwotnego na koszt mieszkańca. Wartość zdanego do Spółdzielni lokalu określa się na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego.

§ 11

1. Dokonywanie napraw i remontów poza obrębem mieszkania w tablicach rozdzielczych energii elektrycznej, urządzeń węzła centralnego ogrzewania mogą wykonywać tylko osoby posiadające odpowiednie uprawnienia.
2. Założenie punktu świetlnego w piwnicach lokatorskich wymaga bezwzględnie pisemnej zgody Administracji Osiedla.

§ 12

W piwnicach i korytarzach piwnicznych należy gasić światło i zamykać drzwi piwniczne na klucz. Drzwi wejściowe do budynku należy każdorazowo zamykać.

§ 13

1. O uszkodzeniach urządzeń i instalacji w mieszkaniach oraz w pomieszczeniach wspólnych (np. zauważone zacieki sufitów lub ścian) należy natychmiast zawiadomić Administrację Osiedla lub Pogotowie Lokatorskie.
2. Pracownicy Administracji lub osoby przez nią upoważnione, są uprawnione do kontrolowania urządzeń i instalacji wyposażenia mieszkań w obecności właścicieli lub mieszkańców. Osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.

§ 14

Każda osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu mieszkalnego ponosi materialną odpowiedzialność za wszelkie szkody spowodowane w mieniu Spółdzielni lub mieszkańców powstałe na skutek jego działania lub zaniechania, np. zalanie wodą niżej położonego mieszkania.

§ 15

Celem uniknięcia niespodziewanych szkód zaleca się wszystkim lokatorom ubezpieczenie lokalu mieszkalnego. W przypadku długotrwałej nieobecności w mieszkaniu, zaleca się pozostawienie kontaktu telefonicznego w Administracji Osiedla, bądź wskazanie osoby upoważnionej do udostępnienia mieszkania, w przypadku awarii.

III. ESTETYKA OSIEDLA

§ 16

1. Wszyscy mieszkańcy są zobowiązani do dbania o czystość klatek schodowych, korytarzy piwnicznych i przyległych terenów.
2. Zabrania się wyrzucania przez okna i balkony śmieci, butelek, niedopałków i popiołu papierosów i jakichkolwiek innych przedmiotów.
3. Śmieci i odpadki należy wynosić do przeznaczonych na ten cel pojemników lub śmietników, z uwzględnieniem segregacji surowców wtórnych.
4. Odpady szkodliwe, typu zużyte baterie lub świetlówki należy wyrzucać do pojemników przeznaczonych na ten cel, ustawionych na terenie osiedla lub przekazywać do sklepów z artykułami elektronicznymi.
5. Zabrania się palenia wyrobów tytoniowych i papierosów elektronicznych w klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych i kabinach wind.
6. Zabrania się wystawiania zużytego sprzętu gospodarstwa domowego typu lodówki, telewizory, komputery do altanek śmietnikowych i głównych komór wysypowych. Każdy mieszkaniec jest zobowiązany do oddania zużytego sprzętu AGD do właściwego sklepu lub punktu zbiórki.
7. Zabrania się wyrzucania gruzu i odpadów poremontowych do pojemników na śmieci. Właściciel mieszkania jest zobowiązany wywieźć gruz i odpady poremontowe na własny koszt na wysypisko śmieci.

§ 17

1. Trzepanie dywanów, pościeli, chodników, itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych, w godzinach od 7⁰⁰ do 20⁰⁰. Czynności tych nie należy wykonywać na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i w oknach.
2. Zabrania się wywieszania w oknach na dodatkowych wysięgnikach poza balustrady balkonowe jakichkolwiek przedmiotów, a szczególnie pościeli, bielizny i ubrań.
3. Zabrania się używania grilla na balkonach i w ogródkach przydomowych.
4. Podlewanie kwiatów na balkonach i zewnętrznych parapetach okiennych powinno odbywać się z umiarem, aby strugi wody nie ściekały po murze niszcząc elewację i brudząc położone niżej okna i balkony.

5. Zmiatanie balkonów należy wykonywać tak, aby śmieci nie spadały na niższe kondygnacje.
6. Zabrania się dokonywania brudzących napraw i mycia samochodów przed wejściami do budynków, w zatokach postojowych i na parkingach.
7. Otwory wejściowe na dachy budynków pozostają zamknięte, a klucze do nich są przechowywane w Administracji Osiedla.
8. Do każdego lokalu mieszkalnego jest przypisane jedno pomieszczenie piwniczne, wszystkie inne pomieszczenia pozostają w dyspozycji Administracji.

§ 18

Dbłość o zielen i elementy małej architektury jest obowiązkiem wszystkich mieszkańców.

IV. SUSZENIE BIELIZNY I PRANIE.

§ 19

1. Z pralni mogą korzystać wszyscy mieszkańcy danego budynku.
2. Aby skorzystać z pomieszczenia pralni należy zgłosić się do Administracji Osiedla Cisowa przy ul. Chylońskiej 191.
3. Osoby korzystające z pralni ponoszą koszty zużycia wody zimnej i ciepłej według wskazań zainstalowanych wodomierzy.
4. Rozliczenie zużytej wody w pralni nastąpi zgodnie z systemem odczytów wodomierzy indywidualnych stosowanym w Spółdzielni.
5. Pomieszczenie pralni może być wykorzystywane jedynie zgodnie z jego przeznaczeniem oraz wyłącznie dla potrzeb swojej rodziny. Pobór wody do innych celów jest zabroniony.
6. Z urządzeń w pralni należy korzystać w taki sposób, aby nie dopuścić do ich uszkodzenia lub przedwczesnego zużycia.
7. Po zakończeniu prania należy uporządkować pomieszczenie pralni, a urządzenia pozostawić w stanie nadającym się do użytku.
8. Do suszenia bielizny jest przeznaczona suszarnia.

V. BEZPIECZEŃSTWO PRZECIWPOŻAROWE I OCHRONA MIENIA MIESZKAŃCÓW.

§ 20

Każdy mieszkaniec budynku, używający sprzętu mechanicznego, elektronarzędzi, materiałów łatwopalnych, toksycznych itp., jest zobowiązany do postępowania gwarantującego bezpieczeństwo mieszkańcom z zachowaniem przepisów przeciwpożarowych i ochrony środowiska.

§ 21

1. W celu umożliwienia swobodnego poruszania się w przypadku wystąpienia pożaru, nie wolno zastawiać klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, przejść, dojazdów do budynków meblami, opakowaniami, wózkami dziecięcymi.
2. Drzwi wejściowe do piwnicy winny być stale zamknięte, a każdy użytkownik piwnicy jest zobowiązany do posiadania własnego klucza do drzwi prowadzących z klatki schodowej do piwnicy.
3. Zabrania się zakładania pełnych drzwi odgradzających w korytarzach piwnicznych i na galeriach. Dopuszcza się montaż krat w bocznych korytarzach piwnicznych po uzyskaniu pisemnej zgody Administracji Osiedla i dostarczeniu klucza do założonej kraty do biura Administracji. Korytarze te stanowią część wspólną budynków i muszą być utrzymane w należytym porządku.
4. W pomieszczeniach ogólnodostępnych, takich jak: pralnie, suszarnie, wózkarnie, zabrania się przechowywania materiałów łatwopalnych, żrących i toksycznych, np.: meble, opakowania, paliwa, smary.
5. W pomieszczeniach wspólnych nie wolno przechowywać pojazdów ze zbiornikiem paliwowym.
6. Zabrania się parkowania samochodów na chodnikach, terenach zielonych, drogach dojazdowych do budynków, przed wejściami do klatek schodowych i do śmietników. Parkowanie jest dozwolone tylko w miejscach do tego wyznaczonych.
7. Na parkingach osiedlowych dozwolone jest parkowanie motocykli i samochodów osobowych o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t. Miejsca postojowe przeznaczone są wyłącznie dla mieszkańców poszczególnych nieruchomości budynkowych.

§ 22

1. W przypadku wybuchu pożaru należy przystąpić do jego gaszenia, z jednoczesnym zaalarmowaniem osób znajdujące się w strefie zagrożenia budynku, należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, Policję i Administrację Osiedla, a po godzinach pracy Spółdzielni - Pogotowie Lokatorskie.
2. W przypadku stwierdzenia ulatniającego się gazu należy natychmiast zamknąć główny zawór odcinający do budynku, zaalarmować osoby znajdujące się w budynku, wykonać wentylację pomieszczeń, gdzie nastąpiło ulatnianie się gazu, zawiadomić Pogotowie Gazowe oraz Administrację Osiedla, a po godzinach pracy Spółdzielni - Pogotowie Lokatorskie.

VI. ZASADY WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW OSIEDLA.

§ 23

Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców budynków jest wzajemna pomoc i niezakłócanie sobie spokoju.

§ 24

1. Dzieci winny znajdować się pod stałym nadzorem rodziców lub opiekunów i bawić się w miejscach do tego wyznaczonych tj.: na placach zabaw, boiskach do gry w piłkę.

2. Rodzice lub opiekunowie winni dopilnować, aby dzieci i młodzież nie bawiły się w pomieszczeniach wspólnych, w klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, wjazdach do garaży oraz obok śmietników.

§ 25

1. W godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ obowiązuje w budynkach i terenach przyległych cisza nocna. W tym czasie nie należy nastawiać głośno aparatów radiowych, telewizyjnych i innych głośno pracujących sprzętów mechanicznych oraz dokonywać głośniejszych napraw takich jak wbijanie gwoździ, przesuwanie mebli itp.
2. Poza godzinami ciszy nocnej, użytkowanie sprzętu radiowo-telewizyjnego, muzycznego i instrumentów muzycznych nie może naruszać spokoju sąsiadów.
3. Dobrym zwyczajem jest uprzedzenie współmieszkańców o planowanych przyjęciach lub uroczystościach rodzinnych oraz o planowanych głośniejszych pracach remontowych.
4. Dokonywanie napraw i remontów z użyciem głośnego sprzętu mechanicznego może odbywać się w godzinach od 8⁰⁰ do 18⁰⁰. Całkowity zakaz wykonywania głośniejszych prac remontowych obowiązuje w niedzielę i święta.

§ 26

1. Dopuszcza się posiadanie w mieszkaniu psów, kotów i innych zwierząt, o ile zwierzęta te spełniają wymagania sanitarno – porządkowe, a ich właściciele dopilnują, aby nie zanieczyszczały klatek schodowych, pomieszczeń ogólnego użytku oraz nie niszczyły terenów zielonych.
2. Wyprowadzanie psów może odbywać się na smyczy. Zabrania się puszczania psa luzem w miejscach publicznych bez założonego kagańca.
3. Właściciele psów ras uznanych za agresywne są zobowiązani do wyprowadzania swoich zwierząt w kagańcu i na smyczy.
4. Zabrania się wyprowadzania psów na place zabaw i tereny rekreacyjno – wypoczynkowe.
5. Zabrania się wpuszczania zwierząt do suszarni, wózkarni, pralni.
6. Właściciele czworonogów są zobowiązani do usuwania po swoich zwierzętach zanieczyszczeń z terenów przyległych do budynków oraz z klatek schodowych i korytarzy piwnicznych.
7. Zabrania się dokarmienia ptaków na balkonach, parapetach oraz terenach przyległych do budynków.
8. Zabrania się dokarmiania dzikich zwierząt.

§ 27

1. Uwagi i zażalenia mieszkańców Osiedla przyjmuje:
 - Rada Osiedla - w siedzibie Administracji Osiedla Cisowa przy ul. Chylońskiej 191 w każdy pierwszy poniedziałek miesiąca na dyżurze w godzinach od 16⁰⁰ do 17⁰⁰ ;
 - Rada Nadzorcza Spółdzielni - w siedzibie Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej ul. Helska 8 w każdy pierwszy poniedziałek miesiąca w godzinach od 16⁰⁰ do 18⁰⁰.
2. Uwagi, zażalenia, skargi są załatwiane w terminie jednego miesiąca od daty złożenia, a osoba zainteresowana będzie powiadomiona pisemnie o sposobie załatwienia skargi.

§ 28

Przypomina się wszystkim mieszkańcom, że osoby, które:

- naruszają przepisy sanitarno – porządkowe;
- przeciwpożarowe;
- ochrony środowiska;
- zakłócają spokój i ciszę nocną;
- niszczą własność mieszkańców lub mienie Spółdzielni

podlegają przepisom prawa powszechnie obowiązującego.

VII. POZOSTAŁE POSTANOWIENIA.

§ 29

1. Wszystkich mieszkańców obowiązuje zasada oszczędzania wspólnej energii elektrycznej oraz centralnego ogrzewania.
2. Zabrania się podłączania urządzeń gospodarstwa domowego typu lodówka, zamrażarka w pomieszczeniach piwnicznych.

§ 30

W stosunku do osób korzystających z lokali mieszkalnych nieprzestrzegających postanowień niniejszego regulaminu, Administracja Osiedla Cisowa zastosuje pisemne upomnienie.

§ 31

Zabrania się wywieszania tablic informacyjnych i reklam na ścianach budynku. Istnieje możliwość ustawienia reklam wolnostojących na terenie Administracji Osiedla, po otrzymaniu pisemnej zgody Zarządu Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 32

Szczegółowy zakres napraw obowiązujących użytkownika i Spółdzielnię jak również zasady rozliczania się ze zwalnianych mieszkań określa „Regulamin obowiązków Spółdzielni i członków posiadających mieszkanie lokatorskie, własnościowe i o statusie odrębnej własności w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń z członkami zwalnającymi lokale”.

Regulamin niniejszy został zatwierdzony przez Radę Osiedla Cisowa Uchwałą nr 5/22 w dniu 25 lipca 2022. (protokół 2/07/22).

PRZEWODNICZĄCY
Rady Osiedla Cisowa
Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

RADA OSIEDLA
Cisowa
Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej