

Regulamin porządku domowego Morskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdyni

Rozdział 1 Przepisy wstępne

§ 1

1. (skreślony)
2. Wszyscy użytkownicy budynków, terenu nieruchomości i osiedli spółdzielczych, oraz osoby reprezentujące ich prawa, zobowiązani są do maksymalnej dbałości o majątek spółdzielczy, do utrzymania zajmowanych lokali w należyтым stanie użytkowym i do dbania o estetyczny wygląd całości budynków, terenów nieruchomości i osiedli spółdzielczych.
3. Pod pojęciem „lokalu” rozumie się lokal mieszkalny, użytkowy, garaż.
4. Pod pojęciem „**użytkownika lokalu**” rozumie się:
 - a) członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - b) członka Spółdzielni posiadającego odrębną własność lokalu w budynku pozostającym współwłasnością Spółdzielni,
 - c) osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, posiadającą odrębną własność lokalu w budynku pozostającym współwłasnością Spółdzielni,
 - d) najemcę lokalu będącego własnością Spółdzielni, który użytkuje go na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią,
 - e) osobę posiadającą służebność osobistą do stanowiącego odrębną własność lokalu w budynku pozostającym współwłasnością Spółdzielni.
5. Pod pojęciem „**korytarza wewnętrznego**” rozumie się część klatki schodowej, wydzieloną drzwiami, użytkowaną przez kilka lokali jednej kondygnacji, spełniającą również funkcję drogi ewakuacyjnej.

§ 2

Postanowienia niniejszego Regulaminu mają na celu zabezpieczenie mienia spółdzielczego, utrzymanie czystości budynków i ich otoczenia oraz urządzeń infrastruktury w nieruchomościach i osiedlach, zapewnienie bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz zapewnienie współużytkownikom budynków, terenu nieruchomości i osiedli spółdzielczych zdrowych, estetycznych i kulturalnych warunków użytkowania terenów i lokali, zamieszkiwania i współżycia.

§ 3

1. Przepisy niniejszego Regulaminu określają prawa i obowiązki Spółdzielni, użytkowników lokali, oraz wszystkich mieszkańców, zamieszkałych w budynkach, nieruchomościach i osiedlach spółdzielczych - w zakresie, o którym mowa w § 2.
2. Użytkownicy lokali odpowiedzialni są za przestrzeganie postanowień niniejszego regulaminu również przez pozostałych współużytkowników lokalu (członków rodziny, w tym osób małoletnich, domowników, najemców, podnajemców, gości, osób działających na zlecenie użytkownika lokalu, itp.).
3. W przypadku stwierdzenia naruszenia niniejszego regulaminu użytkownicy lokali, jak również pozostali mieszkańcy budynków, nieruchomości i osiedli mają obowiązek przeciwdziałać negatywnym skutkom tego naruszenia, oraz zawiadomić Radę Nieruchomości lub Administrację Spółdzielni.

Rozdział 2 Obowiązki Spółdzielni

§ 4

Spółdzielnia obowiązana jest do:

1. Protokolarnego przekazania do użytku lokalu osobie uprawnionej, z wyjątkiem jego nabycia w obrocie poza spółdzielczym.
2. Protokolarnego odbioru lokalu w wypadku opuszczenia przez dotychczasowego użytkownika, z wyjątkiem jego zbycia w obrocie poza spółdzielczym.
3. Nadzoru nad usunięciem przez wykonawcę stwierdzonych wad i usterek w budynkach, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
4. Utrzymania części wspólnych nieruchomości w stanie nie zagrażającym bezpieczeństwu (wykonywanie bieżących napraw, konserwacji, przeglądów technicznych).
5. Dokonywania konserwacji, napraw lub wymiany przewodów instalacyjnych znajdujących się wewnątrz lub na zewnątrz budynku oraz w lokalach. Granicą odpowiedzialności Spółdzielni na przewodach instalacyjnych w lokalach, które nie stanowią mienia Spółdzielni są:
 - a) w zakresie instalacji elektrycznej – od strony zasilania do zacisków zabezpieczeń przedlicznikowych lokalu;
 - b) w zakresie instalacji wodociągowej (zw. i cwu.) – od strony zasilania do wodomierza (z naprawą, legalizacją i wymianą);
 - c) w zakresie instalacji kanalizacyjnej - trójnik na pionie, piony bez podejść do przyborów i armatury;
 - d) całość instalacji centralnego ogrzewania w lokalu z wyłączeniem:
 - głowic termostatycznych, które nie były montowane przez Spółdzielnię;
 - grzejników wraz z zaworami, montowanych przez użytkowników lokali;
 - e) w zakresie instalacji gazowej – od kurka gazowego (głównego przed budynkiem) do zaworu przed licznikiem gazu, a w przypadku jego braku do zaworu na przyłączy do lokalu;

- f) w zakresie instalacji domofonowej:
- napraw - do urządzenia odbiorczego w lokalu z wyłączeniem znajdujących się w lokalu unifonów, gniazdek i słuchawek, z wyjątkiem budynków lub ich klatek schodowych, które mają podpisane indywidualne umowy na obsługę domofonów;
 - w przypadku stwierdzenia złego stanu technicznego - wymiana całej instalacji łącznie ze znajdującymi się w lokalach: unifonami, gniazdkami i słuchawkami.
6. Naprawy polegającej na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcia zacieków powstałych na skutek: nieszczelności dachów, przemarzania, awarii centralnego ogrzewania, przecieków z pionów wodno-kanalizacyjnych, itp.), lub zgłoszenia szkody z polisy odpowiedzialności cywilnej Spółdzielni. Wybór sposobu naprawienia szkody należy do Spółdzielni.
 7. Pokrycia należności za szkodę, za którą Spółdzielnia ponosi odpowiedzialność na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego – w zakresie przekraczającym odpowiedzialność ubezpieczyciela z polisy odpowiedzialności cywilnej.
 8. Zabezpieczenia należytego stanu technicznego i sanitarno-porządkowego części wspólnych budynków i ich otoczenia, w tym: piaskownic, placów zabaw, altan na pojemniki do składowania odpadów.
 9. Utrzymania instalacji przeciwpożarowej zgodnie z odrębnymi przepisami.
 10. Zabezpieczenia należytego oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców oraz oznaczeń numerów budynków.
 11. (skreślony)
 12. Zabezpieczenia warunków technicznych do ogrzewania lokali w okresie grzewczym.
 13. Zapewnienia należytego funkcjonowania i konserwacji dźwigów osobowych.
 14. Utrzymania i konserwacji terenów zielonych.

Rozdział 3 **Obowiązki użytkowników lokali**

§ 5

1. Lokal mieszkalny może być przeznaczony tylko na mieszkanie. Dopuszczalne jest wykonywanie w lokalu mieszkalnym czynności zawodowych, o ile nie zagraża to bezpieczeństwu i nie zakłóca spokoju współużytkownikom budynku (hałas, nadmierne obciążenie sieci elektrycznej itp.).
2. Zmiana przeznaczenia całego lokalu mieszkalnego na użytkowy celem prowadzenia działalności gospodarczej, lub odwrotnie, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wymaga uzyskania ostatecznej decyzji właściwego organu administracji państwowej lub samorządowej, po wstępnej akceptacji przez Zarząd Spółdzielni, który może w tej sprawie zasięgnąć opinii Rady Nieruchomości.

- 2¹. Użytkownicy lokali mogą prowadzić nieuciążliwą działalność gospodarczą w części lub całości lokalu, z zastrzeżeniem przestrzegania przepisów niniejszego regulaminu oraz ustawy z dnia 06.03.2018 r. Prawo przedsiębiorców. Rozpoczęcie działalności gospodarczej, jak również jej zakończenie, w części lub całości lokalu mieszkalnego wymaga pisemnego poinformowania Zarządu Spółdzielni, który może w tej sprawie zasięgnąć opinii Rady Nieruchomości.
3. Użytkownicy lokali obowiązani są dbać o należyłą konserwację zajmowanych przez siebie lokali oraz dokonywać bieżących napraw urządzeń technicznych i wyposażenia lokali.
4. Użytkowników lokali obciążają wszelkie naprawy w lokalu niezaliczone do obowiązków Spółdzielni, w szczególności określonych w § 4.
5. Spółdzielnia ma prawo zastępczego wykonania na koszt użytkownika drobnych napraw, w przypadku konieczności zapobieżenia dewastacji budynku.
6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do przestrzegania przepisów przeciwpożarowych zawartych w powszechnie obowiązujących przepisach prawa. Użytkownicy lokali ponoszą bezpośrednią odpowiedzialność za naruszenia w/w przepisów.
7. (skreślony)
8. (skreślony)
9. Użytkownik jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu również za wszystkie osoby wspólnie z nim zamieszkałe lub przebywające w jego lokalu. Właściciel lokalu zobowiązany jest poinformować najemcę o obowiązku przestrzegania niniejszego regulaminu, jak również wskazać najemcy miejsca składowania odpadów przeznaczone dla danej nieruchomości.
10. Użytkownikowi lokalu – z uwagi na konieczność zachowania wymogów określonych przepisami odrębnymi (bhp, ppoż, prawa budowlanego) – **nie wolno bez pisemnego uzgodnienia ze Spółdzielnią dokonywać przeróbek w lokalach i częściach wspólnych nieruchomości**, a w szczególności:
 - a) wykonywać prac remontowych związanych z naruszeniem konstrukcji budynku;
 - b) zakładać krat w oknach, loggiach, balkonach, przebudowywać loggi lub balkonów;
 - c) wyburzać lub przemieszczać ścian działowych, wykuwać lub zamuroвывать otworów okiennych, montować zadaszeń otworów okiennych i balkonów;
 - d) przerabiać lub demontować instalacji wodno-kanalizacyjnych, gazowych, elektrycznych, centralnego ogrzewania i innych;
 - e) instalować anten telewizyjnych, satelitarnych i radiowych na zewnątrz budynków;
 - f) umieszczać na budynku lub terenie zarządzanym przez Spółdzielnię szyldów reklamowych, tablic informacyjnych i innych form reklam;
 - g) zmieniać sposobu podłączenia i miejsca odprowadzania spalin z przepływowego podgrzewacza ciepłej wody;
 - h) zasłaniać kratki wentylacyjnych w lokalu, co ma szczególnie znaczenie w budynkach wyposażonych w instalacje gazowe;

- i) montować wentylatorów wyciągowych z napędem elektrycznym na kratkach wentylacyjnych i okapów nad kuchenkami z wentylatorem elektrycznym włączonych do przewodu wentylacyjnego;
 - j) zamurowywać /likwidować/ drzwiczek wyczystnych /rewizyjnych/ przewodów kominowych w piwnicach.
11. W przypadku potrzeby wykonania prac remontowych, związanych z przeróbkami w lokalach i częściach wspólnych nieruchomości, **użytkownik lokalu** zobowiązany jest do uzyskania warunków technicznych wydawanych przez Spółdzielnię na **pisemne zgłoszenie**. Po zakończeniu prac remontowych w częściach wspólnych nieruchomości użytkownik lokalu zobowiązany jest zgłosić wykonane prace do odbioru technicznego przez **Spółdzielnię** oraz złożyć dokumentację powykonawczą na wykonane prace remontowe.
 12. Rozpoczęcie prac objętych zgodą Spółdzielni możliwe jest po spełnieniu warunków określonych w ogólnie obowiązujących przepisach prawa, w szczególności Prawa budowlanego. Wszelkie czynności związane z wykonaniem prac jak również uzyskaniem zgód, opracowań itp. wykonywane są własnym staraniem i na własny koszt użytkownika lokalu.
 13. Brak zgłoszenia robót określonych w ust. 2, bądź określonych w ust. 10, będzie traktowany jako samowola budowlana, która może skutkować zgłoszeniem przez Zarząd Spółdzielni do egzekucji przez właściwy organ administracji państwowej lub samorządowej.
 14. Wszelkie głośne prace remontowo-budowlane można przeprowadzać w dni robocze w godzinach od 8:00 do 18:00 i w soboty w godzinach od 9:00 do 15:00, z wyłączeniem niedziel i świąt.
 15. Każdy użytkownik przekazujący dotychczas zajmowany lokal na rzecz Spółdzielni ma prawo zdemontować i zabrać ze sobą wszelkie dodatkowe urządzenia, które założył własnym kosztem w zajmowanym lokalu i które nie są zaewidencjonowane jako własność Spółdzielni. Demontowanie to nie może pozostawić po sobie śladów w postaci zniszczonych ścian, podłóg itp.
 16. Właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu i jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.

Na żądanie Spółdzielni właściciel lokalu jest obowiązany zezwalać na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.
 17. Właściciel lokalu jak również jego następcą prawny ponosi pełną odpowiedzialność za skutki nie wykonania remontu, konserwacji, usunięcia awarii itp. w części wspólnej nieruchomości z powodu nie udostępnienia lokalu.
 18. Przepis § 5 ust. 17 dotyczy również samowolnych przeróbek instalacji i innych części w nieruchomości wspólnej.

Rozdział 4 Użytkowanie korytarzy wewnętrznych

§ 6

1. Użytkownicy korytarzy wewnętrznych obowiązani są do:
 - a. przestrzegania przepisów sanitarnych i przeciwpożarowych, napraw i konserwacji, dbania o czystość i porządek,
 - b. korzystania z korytarzy wewnętrznych w sposób, który nie utrudnia korzystanie z nich przez innych współużytkowników.
- 1¹. Do obowiązków **Użytkownika**, z zastrzeżeniem § 5 ust. 5, należy stała konserwacja **korytarzy wewnętrznych**, m. in.:
 - a. malowanie ścian i sufitów wraz z usunięciem uszkodzeń tynku,
 - b. konserwacja i regulacja drzwi,
 - c. wymiana żarówek i włączników.
- 1². W przypadkach wykonywania napraw i remontów w budynku, **Spółdzielnia** może dokonywać napraw i remontów określonych w ustępie 1¹ powyżej, które będą realizowane we wszystkich korytarzach wewnętrznych budynku, a obciążać będą fundusz remontowy tej nieruchomości.
2. W celu przestrzegania przepisów przeciwpożarowych w korytarzach wewnętrznych zabronione jest:
 - a. składowanie materiałów palnych,
 - b. składowanie i przechowywanie mebli, rowerów, wózków, sanek, i innych przedmiotów,
 - c. zamykanie drzwi wyjściowych z „kieszoni” w sposób uniemożliwiający ich natychmiastowe użycie,
 - d. uniemożliwianie lub ograniczanie dostępu do:
 - urządzeń przeciwpożarowych,
 - wyjść ewakuacyjnych,
 - wyłączników i tablic rozdzielczych prądu elektrycznego,
 - e. używania otwartego ognia i palenia wszelkich wyrobów tytoniowych lub papierosów elektronicznych,
 - f. tarasowanie drzwi wejściowych do poszczególnych mieszkań.

Rozdział 5 Zasady bezpieczeństwa użytkowania budynków

§ 7

1. Zabrania się samowolnej ingerencji w częściach wspólnych nieruchomości, w szczególności w tablicach rozdzielczych energii elektrycznej, urządzeniach regulacyjnych c.o. i c.w.u., zaworach gazu, szafkach instalacji niskoprądowych, licznikach elektrycznych, wodomierzach, tablicach domofonów oraz innych instalacjach znajdujących się w pomieszczeniach ogólnego użytku, pod rygorem

poniesienia odpowiedzialności przewidzianej odrębnymi powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.

2. W wypadku stwierdzenia lub podejrzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawory przed gazomierzem i jednocześnie powiadomić pogotowie gazowe i Administrację Spółdzielni lub poza jej godzinami pracy pogotowie lokatorskie (kontakt podany na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych).
3. W przypadku przerw w dostawie wody należy zwracać szczególną uwagę, aby wszystkie krany i zawory były zamknięte.
4. Użytkownikowi lokalu nie wolno zajmować (w sposób niezgodny z ich przeznaczeniem) bez zgody Zarządu Spółdzielni pomieszczeń wspólnego użytku (klatek schodowych, korytarzy, zsypów, pralni, suszarni, wózkarni, poddasza i innych). Zasady możliwego wyłącznego korzystania z wybranych pomieszczeń wspólnego użytku określa *Regulamin wynajmu części nieruchomości wspólnych znajdujących się w zasobach Morskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdyni*.
5. Użytkownikowi lokalu nie wolno zajmować części wspólnych budynku (w tym: instalacji wodociągowej zimnej i ciepłej wody, kanalizacji ściekowej i deszczowej, instalacji grzewczej, przewodów kominowo-wentylacyjnych, instalacji gazowej, instalacji elektrycznej, instalacji hydrantowej, dźwigów osobowych itd.) i pomieszczeń technicznych (wodomierzy i gazomierzy zbiorczych, węzłów centralnego ogrzewania).
6. Użytkownicy piwnic i korytarzy piwnicznych po wyjściu z tych pomieszczeń zobowiązani są wygaszać światła i zamykać drzwi piwniczne na klucz.
7. Użytkownicy klatek schodowych i korytarzy wewnętrznych w budynkach, zobowiązani są do regularnego gaszenia światła.

§ 8

1. O uszkodzeniach instalacji i urządzeń w lokalach (np. zauważone zacieki sufitów lub ścian) należy natychmiast zawiadomić Administrację Spółdzielni.
2. Administracja Spółdzielni lub osoby przez nią upoważnione, uprawnieni są do kontrolowania działania urządzeń i instalacji w poszczególnych lokalach w obecności użytkownika lokalu w godzinach pracy Administracji Spółdzielni, jak również w wyjątkowych wypadkach (pożar, zalanie mieszkania wodą, itp.) w innych godzinach i dniach.
3. Poza godzinami pracy Administracji Spółdzielni informacje na temat awarii instalacji i urządzeń w mieszkaniach należy zgłaszać do pogotowia lokatorskiego (kontakt podany na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych).

§ 9

1. Każdy użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność materialną za szkody spowodowane w mieniu Spółdzielni lub osób trzecich na skutek jego działania lub zaniechania albo działania lub zaniechania współużytkowników lokalu: członków rodziny, w tym osób małoletnich, domowników, podnajemców, gości i osób działających na zlecenie użytkownika lokalu itd. (np. zalanie wodą niżej położonego lokalu, zapchanie rur poniżej danego lokalu, uszkodzenia elewacji lub dachu na skutek wadliwej instalacji anteny itp.).

2. Celem uniknięcia strat materialnych z powodu niespodziewanych szkód:
 - a) zaleca się wszystkim użytkownikom ubezpieczenie lokali w towarzystwach ubezpieczeniowych w zakresie ubezpieczenia mienia oraz odpowiedzialności cywilnej;
 - b) w przypadku wyjazdu lub pozostawienia lokalu bez opieki, zobowiązuje się użytkowników do wskazania (telefonicznie lub pocztą elektroniczną) Administracji Spółdzielni kontaktu z osobą upoważnioną do udostępnienia lokalu w sytuacji awarii.

Rozdział 6

Estetyka budynków, terenów nieruchomości i osiedli spółdzielczych

§ 10

1. Wszyscy użytkownicy lokali zobowiązani są do zachowania czystości na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych.
2. Zabrania się wyrzucania na zewnątrz przez okna i balkony śmieci, żywności, niedopałków papierosów i jakichkolwiek innych przedmiotów.
3. Śmieci oraz odpady surowcowe należy składować w przeznaczonych na ten cel pojemnikach, przy czym nie należy obarczać tymi czynnościami małych dzieci. Odbiór odpadów komunalnych odbywa się zgodnie z regulaminem dot. utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Gdyni, uchwalonym przez Radę Miasta Gdyni.
4. Usuwanie i wywóz gruzu oraz odpadów budowlanych po remontach przeprowadzonych w lokalu, odbywa się we własnym zakresie i na koszt użytkownika lokalu. Zabrania się wyrzucania gruzu oraz odpadów budowlanych do ogólnodostępnych pojemników do składowania odpadów (zamiast do indywidualnie zamówionych pojemników).
5. Zobowiązuje się użytkowników lokali przeprowadzających prace remontowe do niezwłocznego sprzątnięcia po sobie klatki schodowej, dźwigu osobowego i terenu składowania gruzu oraz odpadów budowlanych.
6. Zabrania się palenia wszelkich wyrobów tytoniowych i papierosów elektronicznych w windach, piwnicach, na balkonach i na klatkach schodowych oraz w pozostałych pomieszczeniach wspólnego użytku.
7. Zabrania się dokarmiania ptactwa oraz zwierząt wolno bytujących.
8. Zabrania się wyrzucania bądź wlewania do instalacji wodno-kanalizacyjnej odpadów budowlanych oraz rozpuszczalników chemicznych, które są odpadami niebezpiecznymi wymagającymi osobnego deponowania, zgodnie z zasadami zbiórki odpadów niebezpiecznych.
9. Zabrania się wyrzucania bądź wlewania do instalacji wodno-kanalizacyjnej artykułów sanitarnych, higienicznych, kuchennych pozostałości zużytego oleju i innych tłuszczów, śmieci, kości, szmat, obierzyn, itp. odpadów wymagających usunięcia zgodnie z zasadami gospodarowania odpadami komunalnymi.

§ 11

1. Dopuszcza się trzepanie dywanów itp. w miejscach wyłącznie na ten cel przeznaczonych i tylko w dni robocze w godzinach od 8:00 do 20:00 i w soboty w godzinach od 9:00 do 20:00, z wyłączeniem niedziel i świąt.
2. Zabrania się wywieszania poza barierkami balkonowymi i oknami jakichkolwiek przedmiotów, a w szczególności pościeli, bielizny, ubrań, doniczek.
3. Dopuszcza się instalowanie indywidualnych anten radiowych, telewizyjnych, satelitarnych itp. za zgodą (pisemną) Spółdzielni i według wskazań Działu Technicznego, w sposób nie naruszający stanu technicznego budynku.
4. Otwory wyjściowe na dachy budynków pozostają zamknięte, a klucze od nich przechowywane są w Spółdzielni.
5. (skreślony)
6. Do pomieszczeń wspólnego użytkowania (korytarze, klatki schodowe, korytarze piwniczne, strychy, pralnie, suszarnie, wózkarnie, pomieszczenia na pojemniki do składowania odpadów, pomieszczenia gospodarcze, dźwigi osobowe, itd.) zabrania się wstawiania przedmiotów nie związanych z charakterem użyteczności tych pomieszczeń.

§ 12

1. Zabrania się dewastacji trawników, krzewów i drzew rosnących wokół budynków, na terenie nieruchomości i osiedli spółdzielczych.
- 1¹. *Regulamin wynajmu części nieruchomości wspólnych znajdujących się w zasobach Morskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdyni* określa zasady wynajmu przez Spółdzielnię, stanowiących część nieruchomości wspólnej, miejsc na ogródek przydomowy osobom, które posiadają tytuł prawny do lokalu (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, odrębną własność lokalu), korzystającego z tej nieruchomości wspólnej.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach powinno odbywać się w sposób niezanieczyszczający elewacji budynku oraz balkonów, okien i parapetów współużytkowników budynku.

Rozdział 7 **Zasady suszenia i prania odzieży**

§ 13

1. Z pralek domowych i innego sprzętu mechanicznego należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów.
2. Zabrania się używania pralek i innego sprzętu mechanicznego w godzinach ciszy nocnej.
3. Z urządzeń pralni należy korzystać w taki sposób, aby nie dopuścić do ich uszkodzenia lub przedwczesnego zużycia. Po zakończeniu prania należy je uprzątnąć, a urządzenia pozostawić w stanie nadającym się do dalszego użytku.

4. Suszenie prania na balkonach powinno odbywać się tak, aby strugi wody nie ściekały niszcząc elewację i zalewając położone niżej okna i balkony.

Rozdział 8

Zasady bezpieczeństwa przeciwpożarowego

§ 14

1. Każdy użytkownik lokalu zobowiązany jest do używania sprzętu elektromechanicznego, urządzeń pod napięciem itp., zgodnie z instrukcją obsługi oraz w taki sposób, aby nie spowodować pożaru przez nieuwagę, lekkomyślność itp.
2. Zabrania się palenia wszelkich wyrobów tytoniowych i papierosów elektronicznych na klatkach schodowych, korytarzach, w piwnicach oraz innych pomieszczeniach ogólnodostępnych dla mieszkańców.
3. Zabrania się używania otwartego ognia, w tym grilla (również grilla elektrycznego), na balkonach lub bezpośrednio pod oknami budynku.
4. W pomieszczeniach piwnicznych obowiązuje bezwzględny zakaz przechowywania materiałów łatwopalnych typu: styropian, opony, paliwo i płyny techniczne.
5. Zabrania się instalowania w piwnicach podręcznych warsztatów wyposażonych w sprzęt iskrzący (np. w szlifierki), przechowywania pojazdów napędzanych silnikami spalinowymi, takich jak motocykle, motorowery oraz inny sprzęt.
6. Celem zabezpieczenia swobodnego poruszania się w przypadku pożaru zabrania się składowania materiałów łatwopalnych na drogach komunikacji ogólnej, służących ewakuacji lub umieszczania przedmiotów na tych drogach zmniejszających ich szerokość, albo wysokość, tj.: zastawiania w budynkach klatek schodowych, przejść, wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, korytarzy i korytarzy piwnicznych – meblami, opakowaniami, wózkami, rowerami itp. sprzętem.
7. Drzwi wejściowe do piwnic winny być stale zamknięte na klucz, a każdy użytkownik piwnicy zobowiązany jest do posiadania własnego klucza od drzwi prowadzących z klatki schodowej do piwnic. Po opuszczeniu piwnic i korytarzy piwnicznych należy gasić światło.
8. Użytkownicy korytarzy wewnętrznych w budynkach, zobowiązani są do regularnego gaszenia światła.
9. W razie wybuchu pożaru należy natychmiast zawiadomić straż pożarną, policję, wskazując dokładną lokalizację pożaru oraz zawiadomić sąsiadów i Administrację Spółdzielni. Do czasu przyjazdu służb ratowniczych należy niezwłocznie przystąpić, jeżeli jest to możliwe, do gaszenia pożaru zachowując należyłą ostrożność.

Rozdział 9

Zasady współżycia użytkowników budynków, nieruchomości i osiedli

§ 15

1. Każdego użytkownika lokalu winna cechować osobista kultura, uprzejmość, życzliwość i okazywanie pomocy pozostałym współużytkownikom budynku, nieruchomości i osiedla spółdzielczego.
2. Dzieci winny znajdować się pod stałym nadzorem rodziców lub opiekunów i bawić się jedynie na terenach zabaw dziecięcych. Rodzice lub opiekunowie dzieci winni dopilnować, aby dzieci nie bawiły się w miejscach stanowiących zagrożenie, jak np. obok pojemników do składowania odpadów, przy wjazdach do garaży, na klatkach schodowych, korytarzach piwnic.
3. Korzystanie z aparatów radiowych, telewizorów, itp. sprzętu nie może zakłócać miru domowego użytkowników pozostałych lokali, a w godzinach od 22:00 wieczorem do 6:00 rano wszystkich użytkowników obowiązuje cisza nocna, której nie wolno zakłócać. Powyższe dotyczy również balkonów, loggi i terenów wokół budynków.
4. Dopuszczalne jest trzymanie w mieszkaniach psów, kotów itp. zwierząt pod warunkiem, że nie zagrażają bezpieczeństwu ludzi i wymogom sanitarno-porządkowym, a ich właściciele dopilnują, aby nie zanieczyszczały klatek schodowych i innych pomieszczeń oraz nie niszczyły zieleni, itp.
5. Psy należy wyprowadzać tylko na smyczy i w kagańcach.
6. Właściciele lub osoby odpowiedzialne za trzymanie w mieszkaniach zwierząt są zobowiązani do usuwania nieczystości po swoich zwierzętach na terenie całej nieruchomości.
7. Zabrania się przechowywania oraz naprawiania motocykli, motorowerów i tego rodzaju pojazdów na korytarzach, klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych i innych pomieszczeniach nie przeznaczonych na ten cel.
8. Parkowanie samochodów na terenie nieruchomości może odbywać się tylko w miejscach do tego wyznaczonych. Zabrania się blokowania wjazdów na teren nieruchomości i osiedli spółdzielczych. Stosowne regulacje prawne zawiera również *Regulamin określający zasady parkowania pojazdów i korzystania z terenów będących w zasobach Morskiej Spółdzielni Mieszkaniowej*.
9. Zabrania się parkowania samochodów na miejscach do tego nieprzeznaczonych, szczególnie z uwzględnieniem dróg pożarowych, przy wejściach i wjazdach do budynków i garaży oraz na chodnikach i trawnikach – stanowiących w całości lub w udziale własność lub będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni.
10. Zabrania się mycia samochodów na terenie nieruchomości będących w zasobach spółdzielni.
11. Pisemne wnioski lub skargi użytkowników lokali odnośnie działalności organów Spółdzielni mogą być składane w biurze Spółdzielni.
12. Skargi załatwiane są w terminie jednego miesiąca od daty złożenia, a osoba zainteresowana zostanie powiadomiona pisemnie o sposobie załatwienia skargi.
13. Pomieszczenia wspólnego użytkowania (korytarze, klatki schodowe, korytarze piwniczne, strychy, pralnie, suszarnie, wózkarnie, pomieszczenia na pojemniki

do składowania odpadów, pomieszczenia gospodarcze, dźwigi osobowe, itd.) nie wykorzystywane przez użytkowników lokali lub wykorzystywane w niewielkim stopniu, mogą być czasowo przeznaczone na inne cele przez Spółdzielnię lub po uzyskaniu jej zgody.

14. O sposobie wykorzystania w/w pomieszczeń w sytuacji, o której mowa w ust. 13, decyduje Zarząd Spółdzielni, który może zasięgnąć opinii Rady Nieruchomości, kierując się dobrem użytkowników lokali. Możliwość wynajmu przez Spółdzielnię w/w pomieszczeń wspólnych określa *Regulamin wynajmu części nieruchomości wspólnych znajdujących się w zasobach Morskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdyni*.
15. Zarząd Spółdzielni może, w oparciu o przepisy niniejszego regulaminu, podjąć uchwały w sprawach dotyczących zasad korzystania z pomieszczeń wspólnego użytkowania w danym budynku, nieruchomości lub osiedlu.

Rozdział 10 **Sankcje prawne**

§ 16

1. Wskazuje się wszystkim użytkownikom lokali, że osoby:
 - a) przywłaszczające mienie społeczne;
 - b) uszkadzające cudze mienie;
 - c) udzielające pomocy lub nakłaniające do popełnienia wyżej wymienionych wykroczeń;
 - d) powodujące marnotrawstwo wody lub niszczenie urządzeń wodno-kanalizacyjnych, gazowych, elektrycznych, przeciwpożarowych, itp.;
 - e) naruszające przepisy sanitarno-porządkowe, sanitarno-epidemiologiczne i przeciwpożarowe;
 - f) zakłócające ciszę nocną;podlegają orzecznictwu karno-administracyjnemu lub sądowemu.
2. Zarząd Spółdzielni zastosuje upomnienie w stosunku do osób, o których mowa w § 1 ust. 4, nieprzestrzegających postanowień niniejszego regulaminu.
3. Spółdzielnia może złożyć wnioski do organów właściwych w sprawach wykroczeń, jak również wnioski będące podstawą interwencji służb porządkowych (straż miejska, Policja) w przypadkach, jeżeli upomnienie nie zapobiegło dalszemu naruszaniu postanowień niniejszego regulaminu. W przypadku dalszego rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej Spółdzielni może, zgodnie z art. 16 ustawy o własności lokali w związku z art. 17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Rozdział 11 Przepisy końcowe

§ 17

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem obowiązują przepisy *Kodeksu Cywilnego*, *Statutu Morskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdyni*, oraz obowiązujących regulaminów, w szczególności:
 - a) *Regulaminu określającego zasady parkowania pojazdów i korzystania z terenów będących w zasobach Morskiej Spółdzielni Mieszkaniowej* przyjętego Uchwałą Nr 31/2019 Rady Nadzorczej z dnia 20.05.2019 r.;
 - b) *Regulaminu korzystania z miejsc postojowych w hali garażowej* przyjętego Uchwałą Nr 4/2012 z dnia 23.01.2012 r.;
 - c) *Regulaminu wynajmu części nieruchomości wspólnych znajdujących się w zasobach Morskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdyni* przyjętego Uchwałą Nr 21/2011 z dnia 21.03.2011 r. wraz z późniejszymi zmianami;
 - d) *Regulaminu korzystania z przechowalni rowerów w nieruchomościach będących w zarządzie Morskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdyni* przyjętego Uchwałą Nr 45/2012 Rady Nadzorczej z dnia 04.07.2012 r. wraz z późniejszymi zmianami.
2. Niniejszy regulamin został przyjęty Uchwałą Nr 36/2019 Rady Nadzorczej z dnia 24.06.2019 r. wraz z jednoczesnym uchYLENIEM regulaminów:
 - a) *Regulaminu porządku domowego Morskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdyni* przyjętego Uchwałą Nr 20/2011 Rady Nadzorczej z dnia 21.03.2011 r. wraz z późniejszymi zmianami;
 - b) *Regulaminu określenia obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz rozliczenia Spółdzielni z użytkownikami lokali zwalnającymi lokale* przyjętego Uchwałą Nr 11/2012 Rady Nadzorczej z dnia 26.03.2012 r. wraz z późniejszymi zmianami;
 - c) *Regulaminu określającego zasady użytkowania wewnętrznych korytarzy w budynkach mieszkalnych typu MBY-Z Morskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdyni* przyjętego Uchwałą Nr 41/2010 z dnia 18.10.2010 r. wraz z późniejszymi zmianami.
3. Zmiany do Regulaminu wprowadzono Uchwałą Nr 23/2023 Rady Nadzorczej z dnia 22.05.2023 roku.