

REGULAMIN

utrzymania porządku i czystości w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Wielkopolanka” w Poznaniu

(Regulamin porządku domowego)

I. Postanowienia ogólne

1. Podstawę prawną opracowania niniejszego regulaminu stanowi:
 - Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych
 - /Dz. U. z 2001r. nr 4, poz. 27 z późn. zmianami/
 - Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów /Dz. U. z 2001r. poz. 733/
 - Ustawa z dnia 7 lipca 1994r., Prawo Budowlane /Dz. U. Z 1994r. nr 89, poz. 414 z późniejszymi zmianami/
 - Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Wielkopolanka”
 - Uchwała Rady Miasta Poznania w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie m. Poznania.
2. Użyte w niniejszym regulaminie określenia oznaczają:
 - Użytkownik – właściciel lokalu mieszkalnego lub użytkowego, członek Spółdzielni, współmieszkańcy członka, najemca lokalu mieszkalnego lub użytkowego, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
 - Spółdzielnia – organy Spółdzielni.
 - Lokal – lokal mieszkalny lub użytkowy, pomieszczenie gospodarcze oddane do indywidualnego użytkownika.
 - Pomieszczenie ogólnego użytku - klatki schodowe, korytarze ciągi komunikacyjne w piwnicach, pralnie, suszarnie, wózkarnie itp.
 - Gabaryty – meble, urządzenia, okna, drzwi, urządzenia wyposażenia mieszkania, itp.
3. Użytkownik jest zobowiązany do przestrzegania niniejszego regulaminu, oraz jest odpowiedzialny za przestrzeganie go przez osoby, których prawa reprezentuje (członków rodziny, domowników, najemców, podnajemców, gości itd.)

4. Celem niniejszego regulaminu jest ustalenie obowiązków w zakresie:
 - utrzymania w należyтым stanie technicznym lokali, pomieszczeń ogólnego użytku, budynków i ich otoczenia oraz instalacji i zamontowanego wyposażenia technicznego,
 - utrzymania porządku i estetyki osiedli,
 - korzystania z urządzeń i pomieszczeń ogólnego użytku,
 - zabezpieczenia przeciwpożarowego,
 - współżycia społecznego mieszkańców osiedli.
5. Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie pomieszczenia znajdujące się w osiedlach Spółdzielni powinny być otaczane opieką i poszanowaniem.

II. Utrzymanie w należyтым stanie technicznym lokali, pomieszczeń ogólnego użytku, budynków i ich otoczenia oraz instalacji i zamontowanego wyposażenia technicznego.

1. Obowiązki Spółdzielni oraz użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali określa „Regulamin napraw wewnątrz lokali obowiązujący członków SM „Wielkopolanka” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.
2. Obowiązki Spółdzielni:
 - 1) dokonywanie przeglądów okresowych zasobów spółdzielczych,
 - 2) dokonywanie remontów budynków,
 - 3) dokonywanie remontów instalacji wewnętrznej budynku w zakresie ustalonym w „Regulaminie napraw wewnątrz lokali...”, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą,
 - 4) utrzymanie w należyтым stanie technicznym osiedlowych jezdni, chodników, terenów zielonych, placów zabaw, itp.,
 - 5) dbanie o stan techniczny i sanitarno – porządkowy budynków oraz pomieszczeń ogólnego użytku,
 - 6) okresowe mycie okien, lamperii i balustrad na korytarzach, w pomieszczeniach ogólnego użytku,
 - 7) sprzątanie klatek schodowych 2 razy w miesiącu,
 - 8) zapewnienie:
 - wyposażenia budynków w sprzęt sanitarno – porządkowy, a gdy przepisy tego wymagają p-pożarowy,
 - oświetlenia numerów porządkowych budynków i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku,

- 9) sprzątanie głównych ciągów pomieszczeń piwnicznych oraz hal garażowych,
 - 10) zapewnienie użytkownikom dogodnego dojścia do budynków i lokali, szczególnie w warunkach zimowych,
 - 11) umożliwienie użytkownikom składowania śmieci i selektywnej zbiórki odpadów do odpowiednich pojemników a także utrzymania czystości w tym rejonie i zapewnienie systematycznego wywozu nieczystości oraz „gabarytów” zgodnie z harmonogramem, który Spółdzielnia ustala z firmą wywozową,
 - 12) zapewnienie dostawy mediów do lokali mieszkalnych oraz interweniowania u dostawców w przypadku występowania zakłóceń,
 - 13) zapewnienie sprawności domofonów,
 - 14) podanie na tablicach ogłoszeń telefonów alarmowych,
3. Obowiązki użytkowników:
- 1) utrzymanie lokalu w należytym stanie technicznym, a w szczególności odnawianie lokalu i wykonywanie napraw oraz dokonywanie wymiany urządzeń zgodnie z regulaminem o którym mowa w pkt. 2.,
 - 2) dbanie o porządek i czystość w pomieszczeniach ogólnego użytku,
 - 3) naprawy wszelkich uszkodzeń w lokalu oraz poza nim, powstałych z winy użytkownika,
 - 4) zgłaszanie do Działu Technicznego zauważonych uszkodzeń i awarii,
 - 5) wyłączanie światła i sprzątanie pomieszczeń ogólnego użytku po zakończeniu ich użytkowania (np. w pralni, suszarni),
 - 6) umożliwianie wejścia do zajmowanego lokalu, upoważnionym przez Spółdzielnię pracownikom w celu dokonania niezbędnych napraw lub wymiany instalacji oraz urządzeń, a także w celu dokonania przeglądów technicznych, odczytów liczników pomiarowo – rozliczeniowych, pod rygorem ponoszenia skutków nie dokonania tych prac oraz sankcji regulaminowych. W razie nieobecności użytkownika bądź też odmowy udostępnienia lokalu w przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącej powstaniem szkody, pracownicy Spółdzielni mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej. Z powyższych czynności spisany jest stosowny protokół,
 - 7) Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, użytkownik zobowiązany jest do opróżnienia lokalu i przeniesienia się do lokalu zamiennego na koszt Spółdzielni. Przekwaterowanie do lokalu następuje na czas nie dłuższy niż 1 rok, a opłaty za lokal zamienny nie mogą być wyższe niż dotychczasowe.

4. W razie nie dokonania przez użytkownika niezbędnych napraw, o których mowa w pkt. 2, Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu, może przeprowadzić te naprawy na jego koszt.
5. Zarejestrowanie w lokalu mieszkalnym działalności gospodarczej, która nie będzie zakłócać spokoju mieszkańców budynku, ani naruszać bezpieczeństwa i higieny otoczenia, a także nie spowoduje dodatkowych kosztów dla Spółdzielni, wymaga pisemnego zgłoszenia w Spółdzielni.
6. Zmiana przeznaczenia całego mieszkania na działalność gospodarczą wymaga zgody Spółdzielni i stosownych organów.
7. W przypadku niezamieszkiwania w lokalu użytkownik zobowiązany jest do podania aktualnego adresu do korespondencji oraz numeru telefonicznego.
8. Wszelkie przeróbki w lokalach oraz zmiany konstrukcyjne mogą być dokonywane tylko za pisemną zgodą Spółdzielni.
9. Zabrania się naprawiania we własnym zakresie instalacji elektrycznej poza obrębem lokalu /tj. na klatkach schodowych, piwnicach itd.
10. Zabrania się przeróbek instalacji gazowej wewnątrz lokalu. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć kurek przy gazomierzu /kuchence/, otworzyć okna i powiadomić o powyższym odpowiednie służby techniczne,
11. Zabrania się montażu skrzynek do kwiatów na zewnątrz balkonów i loggii jeżeli do budynku przylega chodnik z dojściem.
12. Zabrania się ograniczania wentylacji w mieszkaniach przez zasłanianie kratki wentylacyjnych i podłączania do nich okapów kuchennych i elektrycznych wentylatorów wyciągowych także do zbiorczych kanałów wentylacyjnych.
13. Zabrania się podłączania w/w urządzeń do „szachtów” instalacyjnych.
14. Zabrania się użytkownikom wchodzenia na dachy budynków oraz samodzielnego montażu jakichkolwiek urządzeń na dachach i ścianach budynku.
15. Zabrania się ustawiania i wieszania szafek oraz wywieszania bielizny powyżej balustrad na loggiach i balkonach oraz tarasach.
16. Użytkownicy zobowiązani są do usuwania śniegu zalegającego na balkonach, loggiach lub tarasach oraz do udrażniania odwodnienia. W przypadku gdy odśnieżenie w/w powierzchni następowaloby na znajdujący się poniżej ciąg komunikacyjny, połączyć dachu, balkon, loggię lub taras, śnieg winien być usuwany do wanny lub brodzika w lokalu.

III. Utrzymanie porządku i estetyki osiedla.

1. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do utrzymania czystości na klatkach schodowych i korytarzach.
2. Zabrania się wyrzucania śmieci, odpadów i innych przedmiotów przez okna, balkony i loggie.
3. Zabrania się dokarmiania ptaków na balkonach, loggiach, parapetach i w otoczeniu budynku.
4. Zabrania się wrzucania śmieci i odpadów do muszli ustępowych.
5. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów, mieszkaniec zobowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczone miejsce.
6. Trzepanie dywanów i innych przedmiotów może odbywać się w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach od 9 00 do 20 00.
7. Podlewanie kwiatów na parapetach, balkonach i loggiach powinno odbywać się z umiarem, aby woda nie niszczyła niżej położonych elewacji.
8. Zabrania się niszczenia trawników, krzewów i drzew.
9. W przypadku konieczności zwalczania zarobaczenia całego budynku, wszyscy jego użytkownicy zobowiązani są do przeprowadzenia na własny koszt dezynsekcji w swoich mieszkaniach. Koszty dezynsekcji w pomieszczeniach ogólnego użytku pokrywa Spółdzielnia. W razie przeprowadzania dezynsekcji lub deratyzacji przez specjalistyczne przedsiębiorstwa, Spółdzielnię i mieszkańca obowiązują zalecenia wydane przez wykonawcę.
10. Zakazuje się sprzedaży, podawania i spożywania napojów alkoholowych:
 - a. na terenach rekreacyjnych oraz przeznaczonych dla dzieci i młodzieży,
 - b. w pomieszczeniach wspólnych budynków wielorodzinnych (np. na klatkach schodowych, w windach i innych ciągach komunikacyjnych w budynkach, w piwnicach, na strychach, w garażach podziemnych itp.) oraz na posesjach wokół budynków wielorodzinnych (np. w bramach, na dziedzińcach i na podwórkach), na parkingach, Zakazu wprowadzonego w pkt.10, ppkt.a nie stosuje się w przypadku imprez okolicznościowych, których organizatorzy uzyskają pisemne pozwolenie zarządcy nieruchomości na organizację takiej imprezy.

11. Parkowanie pojazdów dozwolone jest wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych.
12. Zakazuje się parkowania i uruchamiania pojazdów spalinowych w prześwitach budynków oraz wjeżdżania na chodniki, place zabaw i trawniki.
13. Zabrania się przeprowadzania napraw i mycia pojazdów na terenach osiedlowych.
14. Zabrania się przechowywania motocykli, skuterów i motorowerów oraz przeprowadzania ich napraw w klatkach schodowych, „wiatrołapach” oraz w piwnicach.
15. Pranie i suszenie bielizny:
 - z pralek i innych urządzeń należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów,
 - przed zainstalowaniem urządzeń elektrycznych w lokalach należy sprawdzić, czy praca tych urządzeń nie spowoduje zakłóceń radiowo- telewizyjnych oraz czy instalacje elektryczne w lokalu są dostosowane do urządzeń tego rodzaju,
 - za szkody wyrządzone sąsiadom w trakcie użytkowania urządzeń odpowiada ich właściciel,
 - z pralni ogólnej może korzystać każdy mieszkaniec w terminie uzgodnionym z gospodarzem domu i za odpłatnością ustaloną przez Spółdzielnię
 - z urządzeniami w pralni należy obchodzić się z należytą ostrożnością, aby nie dopuścić do ich uszkodzenia,
 - pranie należy suszyć w specjalnie na ten cel przeznaczonych suszarniach. Użytkownik korzystający z suszarni zobowiązany jest zabezpieczyć te pomieszczenia przed szkodami zewnętrznymi,
 - po zebraniu prania należy pomieszczenie pralni i suszarni posprzątać i oddać klucze gospodarzowi domu wraz ze spisaniem stanu liczników wody i gazu,
 - za zgodą Spółdzielni pralnie i suszarnie mogą być czasowo wykorzystywane do innych celów.
16. Zabrania się hodowli zwierząt w budynkach Spółdzielni. W mieszkaniu można trzymać psy, koty oraz inne zwierzęta domowe o ile nie zagrażają one zdrowiu oraz spokojowi współmieszkańców. Ich posiadacze winni przestrzegać wymogi sanitarno – porządkowe, a także obowiązki określone w uchwale Rady Miasta Poznania.
17. Zabrania się trzymania i karmienia kotów oraz innych zwierząt w pomieszczeniach piwnicznych.
18. Właściciele zwierząt domowych są zobowiązani do usuwania nieczystości pozostawionych przez ich zwierzęta w budynkach, windach i w bezpośrednim otoczeniu budynku.

IV. Zabezpieczenie przeciwpożarowe

1. W razie pożaru należy natychmiast zawiadomić telefonicznie Straż Pożarną i najbliższy Komisariat Policji. Do czasu przybycia Straży Pożarnej należy podjąć czynności ograniczające rozszerzenie się pożaru lub zmierzające do jego ugaszenia.
2. Zabrania się zastawiania „gabarytami” ciągów komunikacyjnych budynku. Pozostawione „gabaryty ” mogą być usunięte na koszt mieszkańca.
3. Zabrania się przechowywania materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących, cuchnących i niebezpiecznych w lokalach, na balkonach, loggiach w piwnicach oraz dodatkowych pomieszczeniach gospodarczych.
4. Zakazuje się palenia tytoniu w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w kabinach dźwigowych.
5. Zabrania się parkowania samochodów na tzw. kopertach przeciwpożarowych przy budynkach.
6. Zabrania się używania „grilla” na balkonach, loggiach oraz tarasach.

V. Podstawowe normy współżycia społecznego mieszkańców Osiedla.

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców jest potrzeba przestrzegania zasad niniejszego regulaminu, wzajemna pomoc i szacunek.
2. W razie wystąpienia klęsk żywiołowych, wszyscy użytkownicy na wezwanie władz miejskich i Spółdzielni , zobowiązani są do włączenia się w akcję zmierzającą do zabezpieczenia mienia, ograniczenia i usuwania skutków klęski.
3. Dzieci powinny bawić się w miejscach przeznaczonych na ten cel. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na parkingach, klatkach schodowych, korytarzach oraz w piwnicach. Zabrania się gry w piłkę w pobliżu budynku i na trawnikach. Za skutki niewłaściwego zachowania dzieci ,odpowiadają rodzice zgodnie z art. 427 kc.
4. Przeprowadzanie w mieszkaniach prac remontowych, powodujących duży hałas, jest zabronione w godz. od 18:00 do 9:00 w dni powszednie oraz w niedziele i święta. O powyższych pracach użytkownik powinien uprzedzić sąsiadów.
5. Użytkownik wykonujący remont zobowiązany jest do wywiezienia gruzu, złomu na własny koszt poza teren Spółdzielni.
6. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22:00 – 6:00. W pozostałym czasie również nie powinno się zakłócać spokoju współmieszkańcom.

7. Użytkownicy są zobowiązani zamykać zewnętrzne drzwi wejściowe do budynku.
8. Za wszystkie szkody spowodowane przez zwierzęta w budynkach i ich otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych odpowiadają ich właściciele.
9. Do obowiązków osób utrzymujących psy należy:
 - prowadzenie psów na uwięzi; psy agresywne i niebezpieczne dla otoczenia muszą mieć nałożony kaganiec,
 - nie wprowadzanie psów i innych zwierząt domowych do obiektów użyteczności publicznej oraz na teren placów gier i zabaw, piaskownic dla dzieci i innych terenów objętych zakazem,
 - natychmiastowe usuwanie zanieczyszczeń pozostawionych przez psy na chodnikach, jezdniach, parkingach i terenach zielonych oraz w obiektach i innych terenach przeznaczonych do wspólnego użytku,
 - niedopuszczanie do zakłócania ciszy i spokoju przez zwierzęta domowe np. poprzez uporczywe szczekanie psa.

VI. Przepisy porządkowe

1. Zabrania się naklejania ogłoszeń, ulotek, reklam itd. wewnątrz budynków, na elewacjach i innych obiektach oraz urządzeniach spółdzielczych.
2. Reklamy i szyldy na terenie Spółdzielni mogą być instalowane we wskazanych miejscach po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni zgodnie z przyjętymi zasadami w Spółdzielni.
3. Użytkownicy są zobowiązani do zamykania drzwi wejściowych do piwnic na klucz.
4. Użytkownicy zobowiązani są do przestrzegania przepisów meldunkowych.
5. W stosunku do mieszkańców nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu, Zarząd Spółdzielni może stosować sankcje w formie: rozmowy ostrzegawczej lub upomnienia na piśmie, a w razie uporczywego i złośliwego łamania niniejszego regulaminu, Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze Spółdzielni.

VII. Uwagi końcowe

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.